



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione Seconda Civile

RG n° 05/2023

Fallimento ALPA S.r.l.

Con sede VIALE ROMOLO, N. 6 - 20143 - MILANO (MI)

Codice fiscale e Partita Iva: 04877530156

§§§ • §§§ • §§§

Giudice Delegato : Dott. Sergio Rossetti

Curatore : Dott.ssa Ludovica Perissutti

Perito Incaricato : Per. Ind. Antonio Bombelli



RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

sito in Lodi Vecchio (LO), denominato Laus: Cafè 26855, Hotel e Residence, costituito da un'area con sovrastante un edificio di 5 piani fuori terra con accesso dal Viale Europa 36 ed identificato al catasto terreni al foglio 5 mappale 334 e 508

§§§ • §§§ • §§§

Il sottoscritto Antonio Bombelli, [REDACTED]

[REDACTED] Perito Industriale iscritto all'ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della provincia di Cuneo al n° 0785, nominato perito tecnico ed estimatore dal curatore della procedura per inventariare e redigere una "stima a valore di mercato" che miri ad esprimere una reale possibilità di vendita di tutti i beni di proprietà della fallita, relaziona quanto segue:

Sommario

1. QUESITO	4
2. PREMESSA	4
2.1 LE ECCEZIONI ESTIMATIVE DI IMMOBILI PARTICOLARI	5
2.1.1 L'AREA DELLE ECCEZIONALITÀ ESTIMATIVE IMMOBILIARI.....	5
2.1.2 I PUNTI CHIAVE PER LA VALUTAZIONE DI UN ALBERGO/HOTEL.....	5
2.1.3 NOTA DI MERITO FINALE SULL'UBICAZIONE DI UN HOTEL.....	7
3. BREVE DESCRIZIONE DEL BENE COME RITROVATO	7
3.1 LO STATO ATTUALE E LE PROBLEMATICHE ATTINENTI	7
3.2 UNA PROBLEMatica VITALE PER UNA STIMA REALE DI MERCATO	8
3.2.1 RIFERIMENTI NORMATIVI CITATI NELLA RELAZIONE "DE RIENZO".....	9
3.2.2 COCLUSIONE DELLO STIMATORE.....	10
4. LE ECCEZIONALITÀ VALUTATIVE DELL'IMMOBILE	11
4.1 L'AZZERAMENTO VALUTATIVO DEL CONTESTO IMMOBILIARE E L'INCAPACITÀ DI ESSERE RISTRUTTURATO	11
4.2 LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE CHE PASSA DALLA SUA DEMOLIZIONE	12
4.3 ORIENTAMENTO ESTIMATIVO SUL MERCATO DI RIFERIMENTO	12
4.3.1 UNA PREMESSA COMMERCIALE DOVEROSA ANCHE SE INUTILE.....	12
4.3.2 UN EXCURSUS SULL'AREA IN CUI INSISTE L'IMMOBILE.....	13
4.3.2.1 Considerazioni valutative.....	13
4.3.2.2 L'area e l'avvento dell'informatica a distanza tramite le piattaforme web.....	14
4.3.2.3 La concorrenza limitrofa che insiste fuori dall'area industriale.....	15
4.3.3 UN EXCURSUS PRETTAMENTE COMMERCIALE SULL'HOTEL.....	15
5. SPIRAGLI PER L'ALIENAZIONE DEL "LAUS HOTEL"	16
5.1 NUOVE DISPOSIZIONI PER UNA VARIANTE AL PGT DI LODI VECCHIO	16
5.2 BREVE EXCURSUS SULLE DIRETTIVE LEGATE AL CONSUMO DEL SUOLO	16
6. IL PROCESSO PERITALE DI RITO CON L'IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL SUO STATO ATTUALE	19
6.1 ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE FORNITA E PRIME INDAGINI	19
7. DATI STORICO CRONOLOGICI SUL FABBRICATO	20
7.1 ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA IN COMUNE	20
8. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE SULL'AREA IN CUI INSISTE	26
8.1 NOTE INTERESSANTI SUL LUOGO	26
8.2 COLLOCAZIONE DELLE PARTI IMMOBILIARI	27
9. RISULTANZE CATASTALI NEL COMUNE DI LODI VECCHIO	27
9.1 CATASTO TERRENI PARTICELLE OGGETTO DI STIMA	27
9.2 CATASTO FABBRICATI PARTICELLE OGGETTO DI STIMA	27
9.3 COERENZE ATTUALI	34

10. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE CONSISTENZE	35
10.1 DEFINIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO.....	35
10.1.1 PIANO TERRA - HOTEL – BOX- MAGAZZINO-SALA POLIFUNZIONALE.....	36
10.1.2 PIANO PRIMO - HOTEL – MONOLOCALI.....	39
10.1.3 PIANO SECONDO - HOTEL – MONOLOCALI.....	40
10.1.4 PIANO TERZO - HOTEL – MONOLOCALI.....	42
10.1.5 AREA ESTERNA DI PERTINENZA.....	43
11. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DA P.G.T.....	43
11.1 DAL COMUNE DI LODI VECCHIO.....	43
11.1.1 Area industriale Viale Europa ambiti produttivi, artigianali, e commerciali	43
11.1.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ART 26).....	44
11.1.2.1 (Norme generali per le aree produttive, artigianali e commerciali):	44
11.1.3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ART 26).....	46
11.1.4 ART. 28 (AMBITI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO IN ATTUAZIONE DI P.A. VIGENTE E CONVENZIONATO).....	48
11.1.5 ART. 41 (FASCE DI RISPETTO).....	48
11.1.5.1 Rispetto dei pozzi acquedottistici e del depuratore	49
12. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	50
12.1.1 REGOLARITÀ EDILIZIA COMUNALE E CATASTALE ATTUALE.....	50
13. CALCOLO DELLE SUPERFICI OMOGENEIZZATE	50
13.1 PRECISAZIONI SULLE SUPERFICI OMOGENEIZZATE.....	50
13.1.1 CRITERIO DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.....	50
14. COSTI DA SOSTENERE PER COMMERCIALIZZARE IL BENE.....	51
14.1 DELINEAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE.....	51
15. STUDIO ESTIMATIVO SUL REALE VALORE DI MERCATO	53
15.1 CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA VALUTAZIONE DI STIMA.....	53
15.1.1 UN RIFERIMENTO DI STIMA DI FORTE INTERESSE PER IL LAUS HOTEL	53
15.1.2 ANALISI COMPARATIVA DEI VALORI DI MERCATO SU TERRENI EDIFICABILI DEL TERRITORIO DI RIFERIMENTO.....	56
15.1.3 IL VALORE DI UN TERRENO EDIFICABILE IN LODI VECCHIO	57
16. LA STIMA DELL'IMMOBILE LAUS HOTEL RIFERITA AL SUO TERRENO DOPO DEMOLIZIONI E BONIFICHE DI RITO.....	57
16.1 PRIMA STIMA DA VALORI DI MERCATO.....	57
16.2 STIMA DUE-DILIGENCE	58
17. CONSIDERAZIONI SULLA VENDIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	58
18. NOTA DEL PERITO	58

§§§ • §§§ • §§§

1. QUESITO

§§§ • §§§ • §§§

IL PERITO,

dopo una scrupolosa indagine che miri ad analizzare l'insieme immobiliare denominato "Laus: Cafè 26855, Hotel e Residence (di seguito LAUS HOTEL)" nella sua qualità di albergo (struttura sita in Lodi Vecchio (LO) viale Europa n. 36), il cui studio sia pure inclusivo di tutti i suoi asset che costituiscono la peculiarità espressiva verso il suo mercato di riferimento,

VALUTI

quali possano essere le opportunità di proporre sul mercato tale contesto immobiliare nello stato in cui si trova, ricercandole anche verso forme alternative non consuete nel caso non vi siano opportunità concrete di alienare il bene,

ED INDICHI

possibili range estimativi il più possibile vicino a valori di mercato riferibili a beni dello stesso tipo che abbiano le medesime problematiche dell'immobile sotto attività peritale, e possibilmente con valenze che siano relative al territorio su cui tale immobile insiste, il cui scopo sia propedeutico ad agevolare l'attuale interesse della procedura fallimentare verso possibili e corrette vendite.

Il tutto per il bene ed il soddisfacimento dei creditori.

§§§ • §§§ • §§§

2. PREMESSA

Questa relazione di stima esula dalla normalità della maggioranza delle stime immobiliari presenti sul mercato, poiché l'immobile sotto attività peritale non è un immobile comune, ma risiede in un'area di eccezione.

È bene chiarire tale principio in quanto la qualità di un servizio valutativo deve contenere anche quelle caratteristiche chiarificatrici che siano in grado di soddisfare quegli interrogativi che potrebbero emergere nella lettura della stima stessa, e questo qualora gli insiemi valutativi proposti non siano all'interno di uno standard comunemente conosciuto. Ovvero occorre far conoscere quel contesto in cui il processo estimativo è stato concepito e realizzato. Sostanzialmente ciò aiuta l'obbiettivo dell'utilizzatore verso un'acquisizione del bene. Inoltre, è indispensabile mettere in evidenza che trattasi pure di un immobile vetusto, non normato e da anni fermo nella sua attività caratterizzante e quindi estremamente carente

di tutte quelle qualità necessarie per svolgere una attività consenziente alla modernità del momento.

Di seguito vengono proiettati diversi capitoli e sottocapitoli a chiarimento di due importanti fattori estimativi *due-diligence*:

1. *IL FATTORE INERENTE AD UNA RISTRUTTURAZIONE COME HOTEL;*
2. *IL FATTORE INERENTE AL RIPOSIZIONAMENTO VERSO ALTRE CONNOTAZIONI IMMOBILIARI.*

2.1 LE ECCEZIONI ESTIMATIVE DI IMMOBILI PARTICOLARI

2.1.1 L'AREA DELLE ECCEZIONALITÀ ESTIMATIVE IMMOBILIARI

Esiste nella dinamica estimativa immobiliare un ambito ben definito denominato "Valutazione di Asset Speciali".

In tale area viene definita la peculiarità degli "*immobili cosiddetti speciali*" poiché diversi da quelli che, nella normalità, intendiamo come "*immobili ordinari*". Una veloce ed esplicita classificazione include tra gli "*immobili ordinari*", ad esempio, quelli aventi funzioni tradizionali quali, la residenza, gli uffici, i negozi di vicinato, gli immobili produttivi e logistici in genere nonché le pertinenze di questi.

Gli "*Asset Speciali*" richiedono, contrariamente a quelli ordinari, consapevolezza approfondite dei relativi mercati di riferimento, con particolare riguardo agli aspetti tecnico economici, e di mercato agli asset stessi, contestualmente alle loro normative gestionali. Di seguito alcuni esempi più identificativi di tali asset speciali:

- a. Strutture commerciali destinate alla Grande Distribuzione Organizzata – GDO;
- b. Hotel e strutture ricettive in genere;
- c. Sviluppi Immobiliari;
- d. Aziende agricole ed agroindustriali.

Come si può evincere, il caso sotto attività peritale risiede nell'ambito estimativo (b.).

2.1.2 I PUNTI CHIAVE PER LA VALUTAZIONE DI UN ALBERGO/HOTEL

Valutare un albergo è in effetti un'operazione molto complessa, poiché non si tratta di effettuare una "*semplice*" valutazione immobiliare, ma occorre tener conto delle innumerevoli variabili annidate in tali strutture, e non ultimo, va presa in considerazione quale sia la capacità dell'asset presente nella struttura di generare reddito, nell'attualità o in futuro. Quanto indicato è il vero cardine di una stima, poiché le *variabili annidate* in tali strutture non sono mai le medesime, ma molto variegate. Per tale motivo sono da definirsi pressoché illimitate.

Ogni asset è complesso e possiede sue peculiarità. In tal caso lo studio deve nascere nella consapevolezza di saper sviscerare quelle aree più importanti che, nella loro capacità intrinseca, siano in grado di ubicare la struttura in un ambito di evidente valore di mercato; o perlomeno avvicinarla ad un mercato in modo consapevole, affinché sia possibile, in qualche maniera, testare un orientamento verso una credibile vendita realistica.

➤ Variabili sulle tipologie di specie

Sulle variabili inerenti alla **tipologie** specialistiche di un hotel, va indicato che il primo parametro di valutazione va identificato nel suo settore alberghiero che, nella fattispecie, occorre includerlo all'interno di ampie varietà annidate principalmente in tre categorie:

- a. **ubicazione dell'immobile** (es. *hotel di città e resort - mare, laghi, campagna, montagna ecc*);
- b. **mercato di riferimento e fonte prevalente di business** (es. *destinazione business o di vacanza ecc*);
- c. **categoria** (da 1 a 5 stelle, oltre che *pensioni, bed and breakfast, fino ai siti di accoglienza del tipo pensioni. ostelli che, pur se simili ad un concetto alberghiero, hanno la particolarità di far condividere gli spazi anche con altri ospiti*).

➤ Variabili sulle operatività di specie

Sulle variabili inerenti alle **operatività di specie**, va indicato che il valore di un hotel va correlato soprattutto sulle potenzialità produttive dell'attività alberghiera che è possibile svolgere all'interno della sua struttura. La differenza economica va riferita alla sua unità operativa "**se ben attrezzata, o meno**", dove la diversità nell'accogliere è determinata soprattutto dai suoi impianti di servizio, oltre che delle sue attrezzature e dal suo mobilio. Infine, anche da una ubicazione ben strutturata degli spazi, dove l'utenza senta di potersi muovere agiatamente.

È di grande importanza, poi, l'insieme delle autorizzazioni e licenze necessarie per lo svolgimento della sua attività, che in qualche modo legano tutta l'azienda ad un suo business organizzativo.

Un potenziale acquirente comprerà l'asset alberghiero sulla base dei futuri business che ragionevolmente conseguirebbero dal suo utilizzo. Per tale ragione una valutazione dovrà considerare, oltre che gli aspetti intrinseci dell'immobile, anche gli aspetti propri della gestione alberghiera e del mercato di riferimento di quel luogo.

2.1.3 NOTA DI MERITO FINALE SULL'UBICAZIONE DI UN HOTEL

L'*ubicazione*, è certamente il primario fattore determinante per lo sviluppo di una gestione alberghiera, e, pertanto, va ad incidere considerevolmente anche sul valore di mercato dell'immobile a cui tutta la struttura operativa è legata.

A prescindere dalla composizione del suo asset, ai fini della valutazione della componente immobiliare ***questo aspetto risulta a tutti gli effetti fondamentale.***

Un buon metodo estimativo indica che occorre in tal caso considerare:

- (a) *il contesto di riferimento (sia macro che specifico dell'area di riferimento);*
- (b) *l'accessibilità e la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, se presenti;*
- (c) *la visibilità e la riconoscibilità dell'immobile, e la sua prossimità a luoghi altrettanto visibili e riconoscibili;*
- (d) *il posizionamento dei suoi principali concorrenti al fine di identificare eventuali vantaggi o svantaggi competitivi;*
- (e) *la presenza o la prossimità ad attrazioni o generatori di domanda (spiagge, centri congressi, poli fieristici, centri direzionali, impianti sciistici, musei teatri ecc);*
- (f) *l'evoluzione storica della domanda e dell'offerta e quindi la veridicità operativa del suo asset di servizio nel medio lungo termine, riconducibile ad arrivi, presenze e segmentazioni per categoria, oltre che alle stagionalità di transito, quali indirizzi di valutazione sulle capacità di continuità di business nel territorio in cui insiste la struttura ricettiva;*

*ed infine quelle situazioni di tipo **extra mercato**, che in tal caso devono essere analizzate per poterle definire all'interno di un corretto approccio valutativo*

3. BREVE DESCRIZIONE DEL BENE COME RITROVATO

3.1 LO STATO ATTUALE E LE PROBLEMATICHE ATTINENTI

Trattasi di una struttura alberghiera ubicata nel contesto produttivo di Lodi Vecchio, non distante dalla statale di collegamento tra Melegnano e Milano e ad alcuni km dall'innesto autostradale di Lodi "A1". Viabilità e parcheggi in zona sono scorrevoli anche per mezzi pesanti.

La struttura così come visibile in modo **sommario** risulta in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele. La copertura risulta piana e impermeabilizzata su solaio in laterizio armato e tamponamenti in mattoni forati a cassa vuota con interposto materiale coibente. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate, così come le pareti interne.

Scale in c.a. rivestite in marmo - granito con un vano ascensore proprio in acciaio corredato da un impianto a pistone attualmente fuori uso.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno tamburato senza sistemi di chiusura automatica e molto datate. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato e vetro camera con ferramenta di tipo comune non più reperibile sul mercato.

Il riscaldamento risulta centralizzato con separazione per piano, con caldaia attualmente fuori uso e non funzionante. La diffusione di calore è corredata da termosifoni tipo thema. Non è presente un impianto di condizionamento. In tal caso è obbligatorio un rifacimento generalizzato, al fine di ottenere una ottimizzazione del funzionamento per camera o per luogo di utilizzo (*sala da pranzo sala giochi zone di aggregazione ed hall*).

L'impianto idrico sanitario è di tipo tradizionale ma in grande parte inefficiente, mentre l'impianto elettrico, incassato con interruttori di tipo Ticino, non è non a norma, sia in ambito generale che all'interno di ogni locale dedito all'accoglienza e ai suoi servizi. Non esistono ad esempio installazioni di quadri salva vita per ogni stanza e soprattutto una messa a terra condominiale.

Il complesso immobiliare, a fronte di ricognizioni eseguite dalla curatela, non risulta adeguato alle normative antincendio e le documentazioni non sono rispondenti nell'attualità alle normative vigenti. Le scale antincendio non sono idonee allo scopo. Non esiste una vasca di accumulo con relativo impianto per la messa in pressione degli allestimenti antincendio.

La rete fognaria deve essere adeguata, modificata ed ampliata, in quanto inefficiente per una ipotetica ripresa di attività alberghiera.

3.2 UNA PROBLEMATICA VITALE PER UNA STIMA REALE DI MERCATO

Durante i sopralluoghi eseguiti dalla curatela con il perito estimatore, si è potuto constatare che la maggior parte della struttura è risultata ammalorata, con la presenza di crepe di varia natura in molti anfratti dell'immobile. Va inoltre indicato che il tetto è risultato disastroso poiché non mantenuto correttamente da anni, tant'è che buona parte dei muri interni dei vari piani sono stati coinvolti da penetrazioni di acqua che li ha resi deteriorati e fatiscenti. Esternamente si sono rilevate crepe soprattutto nella parte attigua al parcheggio pubblico esterno.

Considerando quanto visto e in accordo con la curatela, si è proceduto, tramite una istanza mirata al GD, ad eseguire vari sopralluoghi con la presenza di un Ing. strutturista onde stabilire il reale stato di fatto sulla sicurezza della struttura.

Nello specifico, "l'Ing. Arch. Generoso De Rienzo" di seguito "**De Rienzo**", dopo i rilievi di prassi ha consegnato alla procedura una relazione che nelle conclusioni va ad escludere in modo concreto le possibilità di eseguire ristrutturazioni all'immobile, sia come hotel, e sia verso altre destinazioni d'uso, indirizzando la **demolizione del fabbricato come atto dovuto**, ammettendo che solo con tale indirizzo si verificherebbero ricostruzioni di spazi e volumi **ad hoc** confacenti a esigenze future, e **soprattutto garantendo**, a seconda dell'utilizzazione che necessiterà, **un costo inferiore e più consono anche alle nuove esigenze urbanistiche**.

3.2.1 RIFERIMENTI NORMATIVI CITATI NELLA RELAZIONE "DE RIENZO"

Ad integrazione della relazione "**De Rienzo**", e al fine di esplicitare certi termini prettamente tecnici, si riportano alcune definizioni presenti nelle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) del 17 gennaio 2018 alle quali si fa riferimento.

Il principio fondamentale da adottare per le opere e le componenti strutturali richiede che le stesse debbano essere progettate, eseguite, collaudate e soggette a manutenzione in modo tale da consentirne la prevista utilizzazione, in forma economicamente sostenibile e con il livello di sicurezza previsto dalla normativa vigente.

Le norme strutturali trattano diversamente i casi di edifici nuovi da quelli esistenti, per alcuni dei quali, come nel nostro caso, è possibile effettuare solo la verifica agli stati limiti ultimi (SLU).

Le NTC riportano quindi, varie tipi di stati limiti, che si riferiscono a differenti situazioni e tipologie strutturali.

Si definisce pertanto "stato limite" una condizione di sollecitazione, la quale se viene superata non soddisfa più i valori (*momenti e tagli caratteristici previsti per quel tipo di struttura*) elencati dalla normativa.

Le condizioni di stato limite ultimo (SLU) si identificano secondo due stati che comprendono la verifica allo stato limite di salvaguardia della vita (SLV) e dello stato limite di collasso (SLC).

Di seguito si elencano in dettaglio le definizioni:

SLV : a seguito del terremoto la costruzione subisce rotture e crolli dei componenti non strutturali ed impiantistici e significativi danni dei componenti strutturali cui si associa una perdita significativa di rigidità nei confronti delle azioni orizzontali; la costruzione conserva invece una parte della resistenza e rigidità per azioni verticali e un margine di sicurezza nei confronti del collasso per azioni sismiche orizzontali;

SLC: seguito del terremoto la costruzione subisce gravi rotture e crolli dei componenti non strutturali ed impiantistici e danni molto gravi dei componenti strutturali; la costruzione conserva ancora un margine di sicurezza per azioni verticali ed un esiguo margine di sicurezza nei confronti del collasso per azioni orizzontali.

La valutazione della sicurezza deve inoltre tenere conto del livello di conoscenza (LC) che dipende della quantità e qualità di informazioni a disposizione: geometria della struttura, dettagli costruttivi, proprietà dei materiali, connessioni tra i diversi elementi e loro presumibili modalità di collasso ecc..

In considerazione della sismicità del territorio l'Italia è stata suddivisa in quattro zone, differenziate a seconda della pericolosità e dell'intensità degli eventi sismici.

Zona 1: sismicità alta

Zona 2: sismicità medio-alta

– (in Toscana ed in Piemonte alcuni comuni sono classificati in Zona 3S, sismicità media, che prevede obbligo di calcolo dell'azione sismica identica alla Zona 2).

Zona 3: sismicità medio-bassa . (come nel nostro caso)

Zona 4: sismicità bassa .

NB: La zona 3, a sismicità medio bassa prevede comunque delle verifiche e degli interventi di carattere sismico, come evidenziato nella relazione "De Rienzo".

3.2.2 COCLUSIONE DELLO STIMATORE

Dalla relazione "**De Rienzo**", si evince quindi, in modo più che evidente, come la struttura in oggetto sia, nel suo insieme, molto degradata, in molti punti fatiscente e pericolosa per la pubblica incolumità.

Si evidenzia inoltre come da vari esami visivi sia stato possibile al professionista risalire allo schema strutturale realizzato e alla tipologia dei materiali utilizzati prendendo a spunto proprio l'esame delle parti deteriorate dell'edificio (*muri perimetrali, solette, travature principali ecc...*).

Di conseguenza proprio da tali esami il professionista ha potuto osservare che le murature perimetrali del lato nord-est hanno avuto con il tempo, un importante cedimento strutturale di vari centimetri che ne ha comportato l'instabilità dell'edificio.

Si ribadisce pertanto che l'eventuale ripristino delle strutture esistenti richiederebbero non solo una serie di interventi di ristrutturazione statico-edilizia importante, ma soprattutto anche ristrutturazioni di carattere sismico determinanti, soprattutto in

corrispondenza dei nodi trave pilastro e rinforzi strutturali all'intradosso e all'estradosso dei solai.

Come correttamente ha indicato l'Ing. "**De Rienzo**", gli interventi atti a sostenere la struttura dell'hotel in questione comporterebbero la completa demolizione di impianti, pavimenti, intonaci ecc. ed il loro successivo rifacimento.

Alla luce di quanto sopra esposto, appare quindi evidente come un intervento di ristrutturazione sarebbe **totalmente antieconomico** e quindi ecco spuntare l'unica alternativa possibile: la totale demolizione dell'immobile con una riedificazione di un nuovo edificio, in modo di avere una struttura rispondente alle normative antisismiche e con una progettazione architettonica su misura per nuove necessità aziendali.

*Si allega a miglior lettura la relazione del professionista strutturista "**De Rienzo**".*

4. LE ECCEZIONALITÀ VALUTATIVE DELL'IMMOBILE

4.1 L'AZZERAMENTO VALUTATIVO DEL CONTESTO IMMOBILIARE E L'INCAPACITÀ DI ESSERE RISTRUTTURATO

A fronte della relazione "**De Rienzo**", emerge in modo naturale la tesi che impone l'impossibilità di porre in vendita tale intero contesto immobiliare "*Laus: Cafè 26855, Hotel e Residence*" nello stato attuale in cui si trova, poiché trattasi di un contesto immobiliare non più ristrutturabile né come hotel né con altre alternative d'uso. Farlo, **anche a valori azzerati**, determinerebbe un rischio commerciale notevole che potrebbe essere molto gravoso qualora emergessero possibili contenziosi. In effetti, un intervento di riordino strutturale, peraltro indispensabile e di difficile progettazione (*quindi di difficile quantizzazione*), risulterebbe **decisamente oneroso** e richiederebbe per un qualsiasi funzionale utilizzo "**un grado di ristrutturazione molto pesante e in qualunque caso antieconomico**".

E' tra l'altro evidente che, anche solo visivamente (*vedi relazione **De Rienzo***), la parte di edificio sul lato nord-est ha avuto un sensibile cedimento portando fuori linea l'asse orizzontale. Fatto che aggiunge forti perplessità di convenienza di trasformare tale attività ricettiva, usando le sue strutture esistenti, in altre destinazioni d'uso.

Dovendo quindi "**lo stimatore**" trovare una via reale per ottemperare all'alienazione del bene, occorre che siano abbandonati tutti quegli standard di calcolo estimativo normalmente usati in un mercato regolare, e ricorrere ad altri studi che possano essere consenzienti per risolvere una vendita che nello specifico risulta in ambito concorsuale. **Ovvero l'obbligatorietà di vendere in ogni modo il bene**, viceversa abbandonarlo.

Pertanto, tale contesto immobiliare deve essere vagliato alla luce di altri metodi estimativi alternativi, che vanno ricercati all'interno delle possibilità di mercato di assumere l'immobile nello stato in cui si trova, ma nel contempo con un valore che possa riflettere l'opportunità di ricreare un investimento reale. In tal caso va asserito che il contesto di possibili compratori sarebbe ristretto, ma non impossibile se si indirizza correttamente la stima verso possibilità edilizie magari diversificate e possibili. In tal caso lo studio dello stimatore deve ricercare tutte quelle formule normative e legislative *che possano permettere di demolire e riedificare in un ambito corretto di valore di mercato.*

Quindi, compatibilmente alle normative vigenti, o, meglio, a quelle possibilità che i governi del territorio possano agevolare quando si presentano casi di questa importanza.

4.2 LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE CHE PASSA DALLA SUA DEMOLIZIONE

Come indicato in modo perentorio nella relazione "*De Rienzo*", la demolizione del contesto immobiliare atta a recuperare un terreno edificabile risulta l'unica alternativa per adempiere ad una alienazione appetibile del bene. Certamente, non sarà facile trovare compratori che possano assumersi l'onere di demolire per poi costruire, pertanto la stima dovrà essere equilibrata a valori di mercato confacenti a quei valori che un costruttore mette come investimento quando acquista un terreno pulito da gravami e spende solo per la realizzazione del suo fabbricato.

In tal caso entra in tutta la sua intensità il concetto di stima "*due-diligence*", poiché questa metodologia, se ben architettata in modo consapevole, conduce sicuramente a creare presupposti di vendita alternativi, cosiddetti di mercato differenziato.

Per seguire questa filosofia, occorre valutare cosa offre il mercato pubblico e privato in termini di opportunità, ovvero il perito deve considerare chi, come e perché qualcuno possa avere interesse a svolgere azioni edilizie fuori dalle consuetudini. In tal caso occorre offrire all'interlocutore, oltre ad una corretta stima, anche lo spunto di come realizzare un edificio con concrete agevolazioni permissive atte ad agevolare un investimento che, in tale particolare situazione, risulta complesso poiché fuori dalle consuetudini del settore.

4.3 ORIENTAMENTO ESTIMATIVO SUL MERCATO DI RIFERIMENTO

4.3.1 UNA PREMESSA COMMERCIALE DOVEROSA ANCHE SE INUTILE

Il perito, essendo l'immobile sotto attività peritale rientrante in un'area speciale di stima, ha dovuto eseguire una accurata analisi su larga scala per comprendere il suo stato di fatto corrente che, ad oggi, risulta quantomeno assodato e percepibile se lo si mette

sotto una lente di ingrandimento: trattasi di una struttura ferma da tempo ed in assenza di business reale.

L'analisi è stata quindi concepita ricalcando i normali processi di verifica collegati alla specificità del caso, dove, per ogni argomentazione prevista, il perito stimatore ha potuto far luce sui punti chiave legati all'attuale stato dell'immobile sotto valutazione.

Nella fattispecie, occorre però scartare il classico studio valutativo imperniato sulla capitalizzazione finanziaria, ovvero sui flussi di cassa attualizzati, poiché inesistenti e poco significativi qualora si andassero a ricercare nelle gestioni che portarono al tracollo l'attività ricettiva di tale hotel. Storicamente è intuibile che se nel 2016 vi fu un decreto di trasferimento con procedura esecutiva di tale unità immobiliare verso terzi, ciò significa che i dati economici gestionali antecedenti a tale data oggi risulterebbero ininfluenti per una stima odierna. Inoltre, va ulteriormente indicato che nel proseguo, anche la nuova gestione non riuscì mai a riportare la struttura ricettiva a traguardi di business necessari per la prosecuzione di una attività reale. Anzi, tale hotel, in assenza di richieste di scia alla Provincia di Lodi da parte del nuovo gestore per l'ottenimento di nuove autorizzazioni inerenti ad attività ricettive, *"certamente non attuabili per la carenza di asset impiantistici, normativi e di ordine mobiliare in quanto ambiti non sufficienti all'ottenimento di nuove concessioni"*, non ebbe mai l'opportunità di poter segnare una sua reale ripartenza attiva in un ambito di gestione corretta.

Quindi un immobile concettualmente statico nella sua condizione di fermo gestionale, in assenza manutentiva "essenziale", e concettualmente privo di clientela ormai da molti anni. Tutte cause o concause che fanno intuire l'inopportunità di un ritorno verso un'attività ricettiva, poiché ormai impossibile nell'area in cui insiste.

4.3.2 UN EXCURSUS SULL'AREA IN CUI INSISTE L'IMMOBILE

Trattasi di un'ampia area industriale produttiva limitrofa al Comune di Lodi Vecchio. Da dati percettivi e non, è possibile indicare che trattasi di un'area molto popolata di pendolari che ivi si recano da comuni e piccoli centri vicini con propri mezzi.

4.3.2.1 Considerazioni valutative

Trattasi di esodi giornalieri che non necessitano di strutture di accoglienza e, così come oggi sono strutturate le attività produttive e/o commerciali poste in aree apposite, tali assembramenti di persone non necessitano neppure di altri servizi di sopravvivenza giornaliera, poiché ormai le imprese possiedono al loro interno mense e aree di relax fino ad aree di fitness per i momenti di pausa dei propri dipendenti. Inoltre, per le aziende più a rischio di infortuni, esistono proprie aree interne per l'espletamento del primo soccorso. In tal caso, in queste aree industriali produttive scarseggiano, poiché non sono richiesti da tali comunità, servizi pubblici di varia

importanza. Anzi in tali fattispecie, il sistema pubblico abbandona certe prerogative per consolidare servizi dove le esigenze sono più impellenti. Ciò significa che anche i piani di classificazione urbanistica si posizionano per la risoluzione dei soli ambiti tecnici di gestione (*regole tecniche ed ecologiche, distanze, aree di rispetto, ambiti antincendio, ecologia e rifiuti ecc*).

La mancanza di presidi, come ad es. strutture ASL o strutture per anziani ecc, implica la nascita di poche attività di servizio anche private, e nella fattispecie annullano l'eventualità di porre nuovi business verso strutture di accoglienza di tipo "pernottamenti".

4.3.2.2 L'area e l'avvento dell'informatica a distanza tramite le piattaforme web

Questo capitolo vuole porre l'attenzione come vi sia un collegamento diretto tra il web e suoi addentellati, compresa l'informatica a distanza, e l'ambito delle strutture di accoglienza per riposi notturni dell'area sotto osservazione. Analizzando la cosa in modo rigoroso, non può sfuggire il principio che, se mentre nei tempi passati vi erano professioni e professionisti che con valige, carte stampate e campionari, si spostavano giornalmente per vendere prodotti e servizi alle imprese, o altri soggetti per fare acquisti commerciali (*es rappresentanti, clienti, professionisti tecnici, tecnici specialistici su macchinari ecc*), oggi tutto ciò è decaduto in modo vorticoso poiché è possibile fare tutto ciò a distanza. Per tale motivo, tutta quella pletera di persone che ai tempi si muoveva per lavoro, oggi risulta non più dinamica ma statica, poiché può pilotare innumerevoli transazioni a distanza. Per inciso, e quale esempio eclatante, oggi un costruttore di macchinari può risolvere le disfunzioni di un macchinario altamente tecnologico semplicemente interrogandolo a distanza tramite il suo "Controllore Logico Programmabile". Anzi, sempre a distanza, può anche eseguire riparazioni tecniche in ambito meccanico, poiché, i macchinari moderni, prevedono robotizzazioni interne strutturate e tecnologicamente studiate per tali operazioni.

Il significato di tutto ciò indica che tutto ha un tempo di nascita, un tempo di funzionalità, e un tempo di decadenza e di annichilimento. Ovvero, se si riporta questo principio verso il concetto di accoglienza della zona in analisi, va detto che l'area industriale in questione non ha più prerogative di poter mantenere strutture di accoglienza, per la mancanza di clientela diretta in larga scala numerica; gli habitué sarebbero pochissimi, occasionali, o addirittura inesistenti, tanto da non permettere più una attività di business fattivo che possa essere presa in esame da parte di un investitore.

Trattasi quindi di costruzioni personalizzate, e senza futuro, a meno che non siano adattate verso ambiti non prettamente di iniziativa privata, *o viceversa demolite*.

4.3.2.3 La concorrenza limitrofa che insiste fuori dall'area industriale

Questo sub capitolo nasce da una indagine svolta dal perito su altre strutture giacenti sul territorio di questa cittadina. In effetti, esistono ancora diverse strutture di accoglienza di tipo generico sul territorio, ma l'indagine ha rilevato che anche il comparto esterno all'area industriale è in sofferenza, soprattutto per quelle strutture lontane da servizi reali importanti; per lo più, quelle funzionali, sono strutture localizzate in tratti importanti di traffico, dove, ad esempio, esistono cantieri e aree di logistica attive, oppure, laddove vi sono legami con servizi di ristorazione poiché vicine a centri di paese in crescita edilizia. Trattasi per lo più di strutture che hanno ancora **visibilità e riconoscibilità** poiché in prossimità a generatori di domanda (*es. hotel strutturati come centri congressi con all'interno servizi mirati a tal tipo di accoglienza come sale di proiezione ecc*).

Tutto questo per significare la difficoltà di portare clientela all'interno dell'area industriale sotto osservazione, poiché le prestazioni concorrenti sopra citate, in qualche modo detengono tuttora la loro riconoscibilità, essendo attigue ad alcuni servizi vitali.

4.3.3 UN EXCURSUS PRETTAMENTE COMMERCIALE SULL'HOTEL

Non v'è dubbio che il mercato italiano delle strutture ricettive è caratterizzato da un'ingente molteplicità frammentata di offerte alberghiere, con prevalenza di operatori autonomi e gestioni di tipo familiare. La vocazione turistica del paese è la causa di tutto ciò, ed è pure la causa della scarsa penetrazione da parte di catene alberghiere primarie. Ciò porta ad avere una cospicua presenza di svariate tipologie e standard qualitativi.

Fatta salva questa premessa, l'hotel in questione non esula dalle tipologie sopra indicate, ma possiede l'aggravante di essere nato in una zona che oggi ha variato fortemente abitudini di lavoro, stravolgendo il concetto di business su questa tipologia di attività. Ormai laddove ci sono cicli lavorativi concentrati in aree ben definite, e ivi non insistono attività commerciali di transito o ambiti di cantiere continuativo, è pressoché difficile creare una nuova attività che possa sfruttare appieno tali strutture. Le stesse inoltre, sono nate strutturalmente con progetti di vocazione alberghiera, e trovare alternative a tali strutture è pressoché inattuabile.

L'hotel in questione, quindi, è purtroppo suo malgrado all'interno di questa influenza determinata dall'evoluzione tecnologica, la quale sta spostando velocemente le aree di business in altre aree non sempre prevedibili, e a volte inaccessibili ai più per le loro peculiarità, e quindi non subito accostabili per nuovi progetti di investimento.

Con i capitoli che seguono si citano i paletti che poi verranno presi a riferimento per la stima finale.

5. SPIRAGLI PER L'ALIENAZIONE DEL "LAUS HOTEL"

5.1 NUOVE DISPOSIZIONI PER UNA VARIANTE AL PGT DI LODI VECCHIO

Ad oggi l'intero lotto su cui insiste l'edificio, risulta a destinazione commerciale, produttiva/artigianale, ma con funzioni deliberate in "*ricettiva/alberghiera*". Dopo varie interrogazioni con l'ufficio tecnico del comune di Lodi Vecchio, e dopo diversi colloqui, sia con il sindaco che con i tecnici comunali di riferimento al PGT, si è potuto delineare in modo *sostanziale* che tale lotto possiede già l'opportunità, tramite una richiesta di variante al PGT e presentando un opportuno progetto di demolizione dell'edificio esistente e di ricostruzione di un nuovo edificio, di poter essere convertito anche verso una destinazione "*terziaria/uffici*".

Questa opportunità, apre uno spiraglio estimativo *importante*, in quanto, dopo una corretta demolizione, un investitore interessato può effettivamente riedificare in tale area "delle strutture immobiliari nell'ambito di uffici direzionali ecc.", cosa probabilmente molto ricercata in tale grande area industriale, che attualmente risulta in forte sviluppo.

5.2 BREVE EXCURSUS SULLE DIRETTIVE LEGATE AL CONSUMO DEL SUOLO

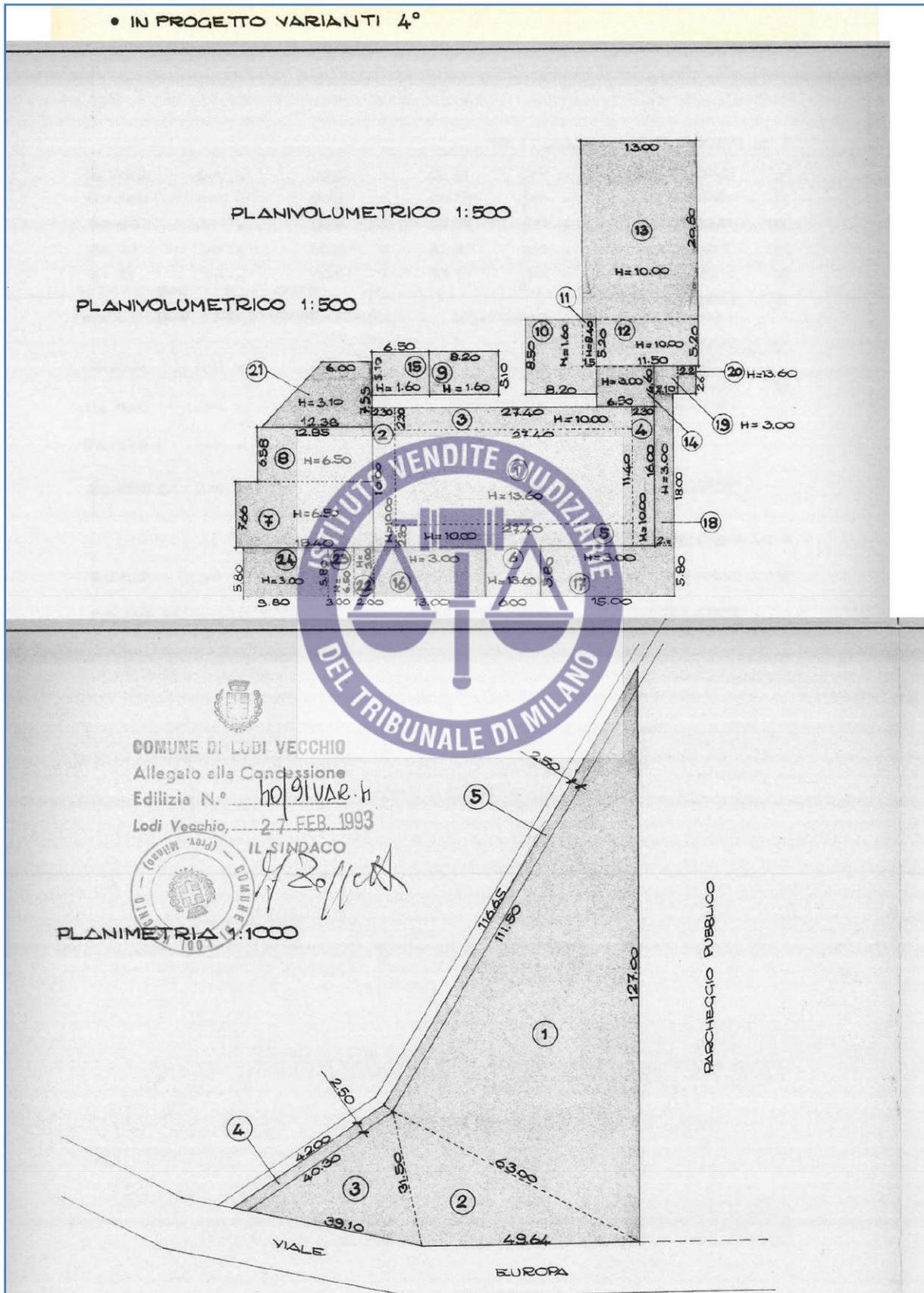
Una seconda opportunità nasce dalla provincia di Lodi che ha aderito al processo di riforma della disciplina di governo delle trasformazioni d'uso del suolo che man mano vanno a modificare il tipico approccio mediante il quale i piani territoriali si sono occupati del fenomeno. In molti casi esistono già delle valutazioni tendenziali sulle trasformazioni d'uso nei vari comuni, che proiettano il loro dimensionamento (*riferito alle previsioni dei piani urbanistici*) verso aspettative e obiettivi di limitazione dei consumi di suolo convenzionali voluti dalla Provincia.

Rispetto a tali presupposti di indirizzo, esistono varie declinazioni e adeguate distinzioni tra la classica definizione di consumo di suolo e la previsione di trasformazione di un ambito territoriale laddove vi è un consumo di suolo convenzionale.

A fronte di questo presupposto importante per il territorio della provincia, risulta sempre sostanziale un approccio alla limitazione dei consumi dei suoli negli strumenti di pianificazione territoriali a cui far seguire una valutazione sull'efficacia di tali forme di regolazione.

A fronte di questo importante presupposto vengono chiare le incentivazioni sul riuso del suolo in ambiti già edificati, tant'è che proprio nel Comune di Lodi Vecchio il Sindato si è premurato di indicare che nel caso di vendita del "LAUS HOTEL", il nuovo proprietario avrebbe la possibilità di poter riedificare su quel suolo *una volumetria compatibile con quella esistente (che nel caso si avvicinerrebbe agli attuali 14.000 mc)*.

Di seguito vengono riportati i conteggi volumetrici dell'ultima variante alla concessione 40/91, quali identificativi di calcolo che nel caso di specie portano a poter intervenire in modo positivo alla stima finale di questo edificio disastro.



CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE E CUBATURA COSTRUZIONI

• ESISTENTE

①	27.40x11.40	= mq.	312,36	x	13,60	= mc.	4.248,09
②	2.30x16.00	= mq.	36,80	x	10,00	= mc.	368,00
③	27.40x2.30	= mq.	63,02	x	10,00	= mc.	630,20
④	2.30x16.00	= mq.	36,80	x	10,00	= mc.	368,00
⑤	27.40x2.30	= mq.	63,02	x	10,00	= mc.	630,20
⑥	5.80x6.00	= mq.	34,80	x	13,60	= mc.	473,28
⑦	15.40x7.66	= mq.	117,96	x	6,50	= mc.	766,76
⑧	12.95x6.58	= mq.	85,21	x	6,50	= mc.	553,86
⑨	8.20x5.10	= mq.	41,82	x	1,60	= mc.	66,91
⑩	8.20x8.50	= mq.	69,70	x	1,60	= mc.	111,52
		= mq.	<u>861,49</u>			= mc.	<u>6.216,82</u>

• IN PROGETTO

⑪	1.80x5.20	= ESISTENTE		x	8,40	= mc.	65,52
⑫	11.50x5.20	= mq.	59,80	x	10,00	= mc.	598,00
⑬	13.00x20.80	= mq.	270,40	x	10,00	= mc.	2.704,00
⑭	6.80x4.60	= mq.	29,90	x	3,00	= mc.	89,70
⑮	6.50x5.10	= mq.	33,15	x	1,60	= mc.	53,04
		= mq.	<u>393,25</u>			= mc.	<u>3.510,26</u>

TOTALE = mq. 1.254,74 = mc. 11.727,08

• IN PROGETTO VARIANTI 1°

⑯	13.00x5.80	= mq.	75,40	x	3,00	= mc.	226,20
⑰	15.00x5.80	= mq.	87,00	x	3,00	= mc.	261,00
⑱	18.00x2.00	= mq.	36,00	x	3,00	= mc.	108,00
⑲	2.10x2.60	= mq.	5,46	x	3,00	= mc.	16,38
⑳	2.20x2.60	= mq.	5,72	x	13,60	= mc.	77,79
⑪	SOPRALZO 1.50x5.20	= ESISTENTE		x	3,50	= mc.	27,30
⑫	SOPRALZO 11.50x5.20	= ESISTENTE		x	3,50	= mc.	209,30
⑬	SOPRALZO 13.00x20.80	= ESISTENTE		x	3,50	= mc.	946,40
		= mq.	<u>209,58</u>			= mc.	<u>1.872,37</u>

TOTALE = mq. 1.464,32 = mc. 13.599,45

• IN PROGETTO VARIANTI 3°

⑳	(12,38+6,00)x7,55x0,5	= mq.	69,38	x	3,10	= mc.	215,08
---	-----------------------	-------	-------	---	------	-------	--------

TOTALE = mq. 1.533,70 = 13.814,53

• IN PROGETTO VARIANTI 4°

㉑	2.00x5.80	= mq.	11,60	x	3,00	= mc.	34,80
㉒	3.00x5.80	= mq.	17,40	x	6,50	= mc.	113,10
㉓	9.80x5.80	= mq.	56,84	x	3,00	= mc.	170,52
		= mq.	<u>85,84</u>			= mc.	<u>318,42</u>

TOTALE COMPLESSIVO = mq. 1.619,54 = mc. 14.132,95

Come si evince dal prospetto la volumetria è molto ricca e allettante per un compratore. A seguire l'identificazione dell'immobile in ambito edilizio, come atto dovuto.

6. IL PROCESSO PERITALE DI RITO CON L'IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL SUO STATO ATTUALE

Questo capitolo viene inserito nella due-diligence a puro titolo esplicativo in quanto la STIMA non potrà fare riferimento alle caratteristiche dell'immobile come da prassi, ma sarà calcolata in merito alla demolizione dello stesso. Le uniche caratteristiche efficaci per la stima sono il terreno e la sua volumetria. Essendo rituale identificare un bene nel suo stato di fatto prima di una stima mirata alla vendita, tale operazione, con le relative misurazioni e ricerche catastali, è stata compiuta dall'Arch. d'ufficio del perito. I dati sono stati successivamente consegnati all'Ing. strutturista "*De Rienzo*" per lo studio sulla struttura e sulle regole antisismiche così come già indicato nel terzo capitolo.

6.1 ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE FORNITA E PRIME INDAGINI

Si è proceduto, in primo luogo, ad un'attenta analisi della documentazione del fabbricato denominato "*Laus: Cafè 26855, Hotel e Residence*" sito in Viale Europa n. 36 , in modo da individuare la perimetrazione fisica dell'area in oggetto con annessi i seguenti documenti:

- ✓ Visure catastali e visure storiche dell'immobile oggetto di stima;
- ✓ Planimetrie catastali;
- ✓ Documenti forniti dalla parte fallita
- ✓ Pratiche comunali in formato pdf

A maggiore precisione, oltre agli elaborati grafici planimetrici catastali e gli estratti di mappa prelevati dal database dell'Agenzia delle Entrate, si è fatto riferimento soprattutto agli estratti dal P.R.G., del Comune di Lodi Vecchio, e ciò per dare un volto di correttezza urbanistica inerente all'immobile sotto osservazione, ed avere un quadro di analisi ben definito e soprattutto completo.

Pertanto, le indagini hanno insistito dapprima ad una individuazione dei confini di proprietà e, a scendere, verso chiare misurazioni fisiche degli ambienti, per definire al meglio tutte le varie aree ed anfratti interessate allo stato fisico dello stabile.

Successivamente è stata eseguita una corretta indagine sulle valutazioni immobiliari degli ultimi anni inerenti al mercato locale, oltre che su valutazioni di immobili ubicati nell'area territoriale di Lodi Vecchio, comune prettamente agricolo e rurale

Successivamente si è proceduto con alcuni sopralluoghi dove sono state rivalutate le misurazioni fisiche.

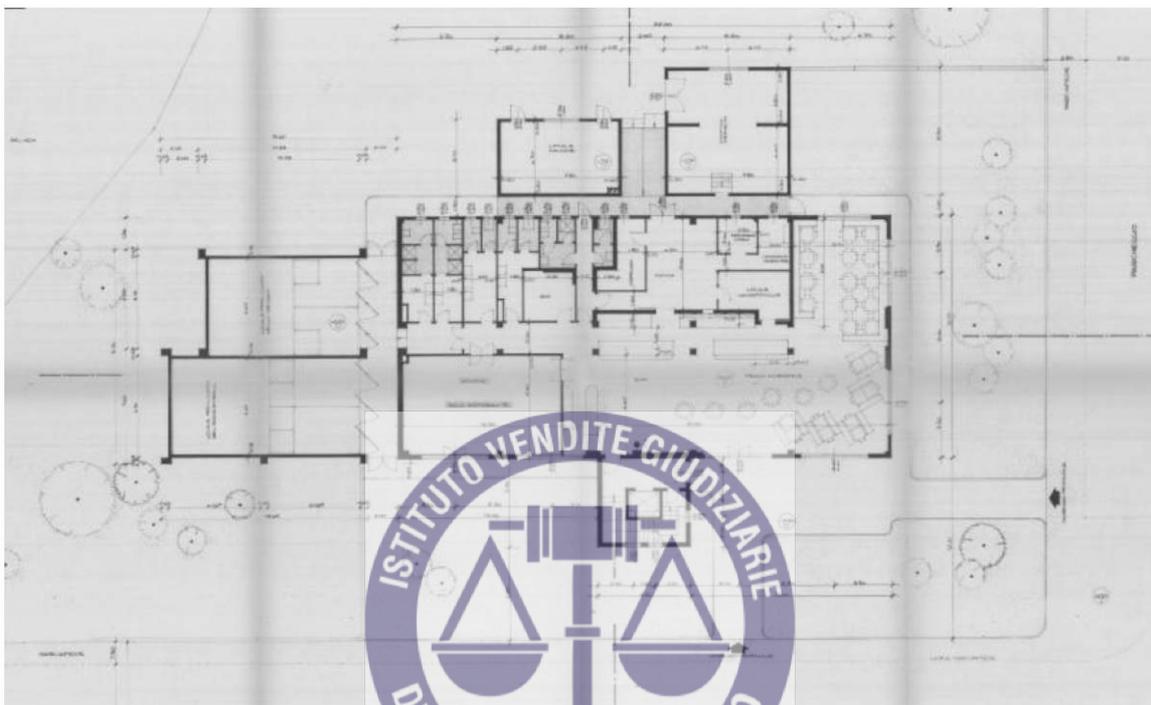
Ciò ha posto il percorso peritale a corrette analisi a garanzia della procedura e di coloro che si proporranno per l'acquisto.

7. DATI STORICO CRONOLOGICI SUL FABBRICATO

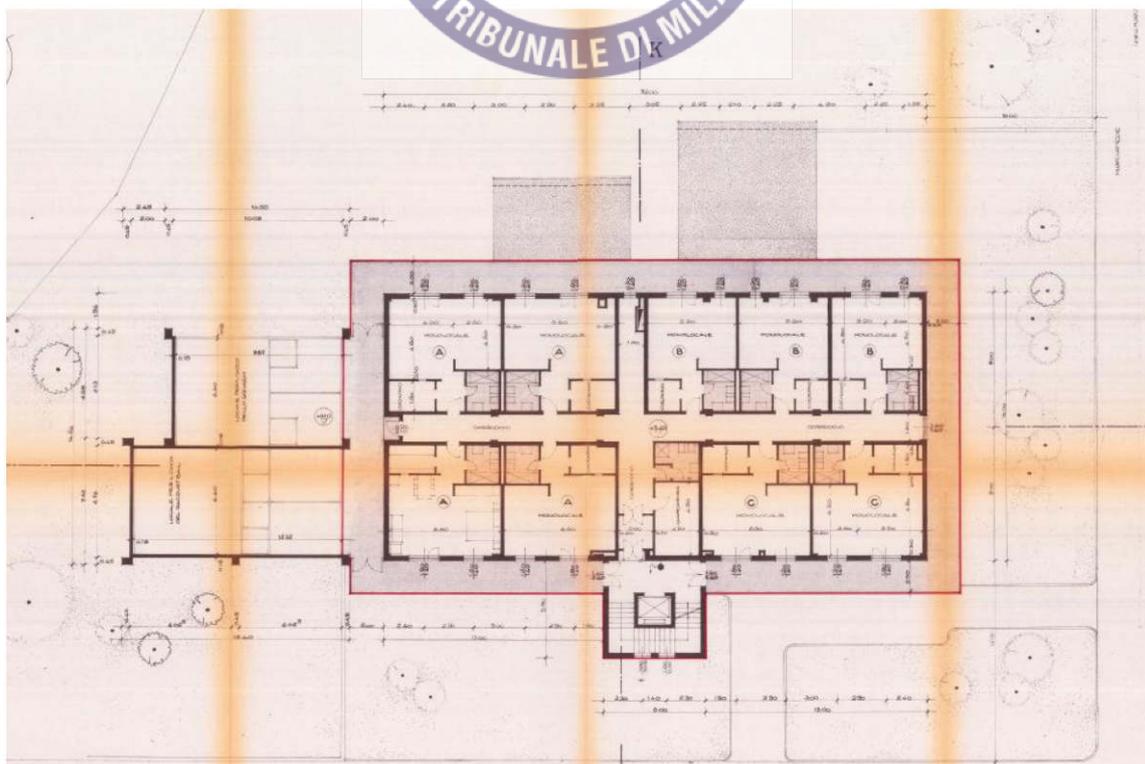
7.1 ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA IN COMUNE

➤ 1988

Concessione edilizia n.46. del 15-12-1988, a nome di [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso di un locale al PT (da salone a sala ristorante e P1 da residence ad albergo).



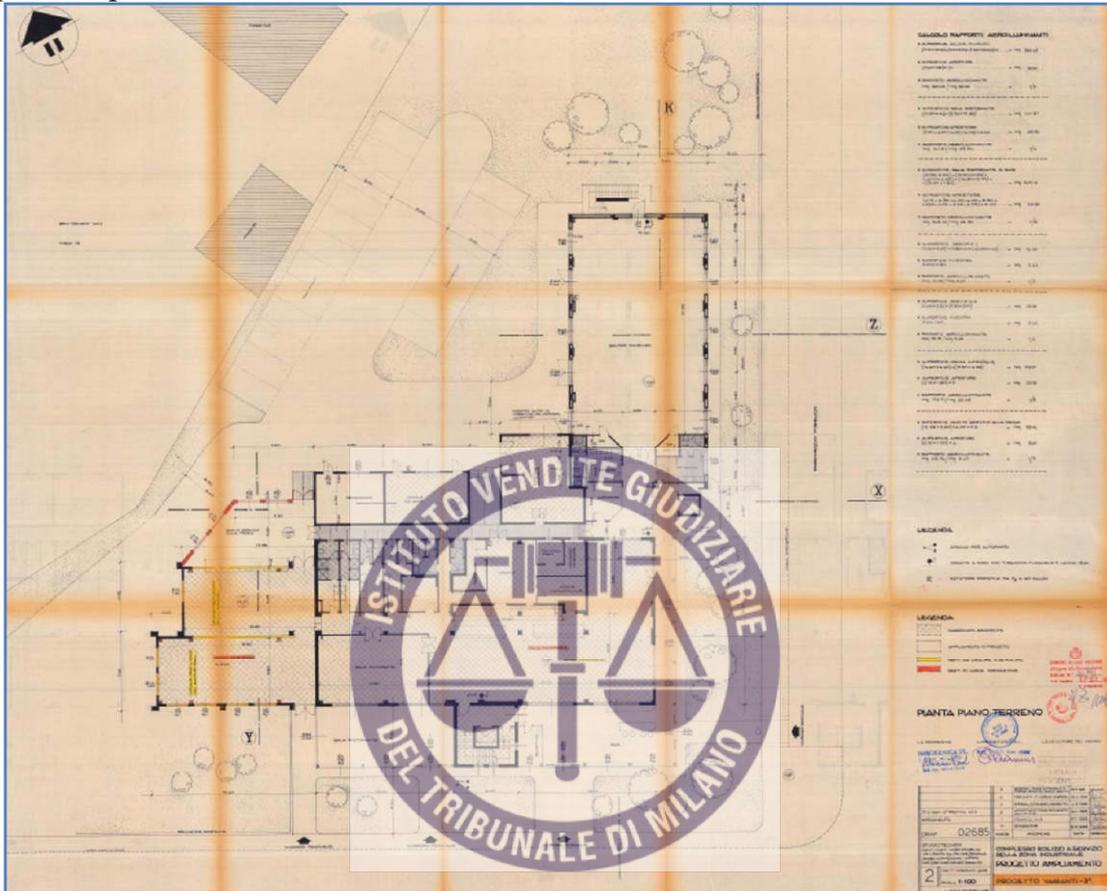
Modifiche di planimetria al piano terra.



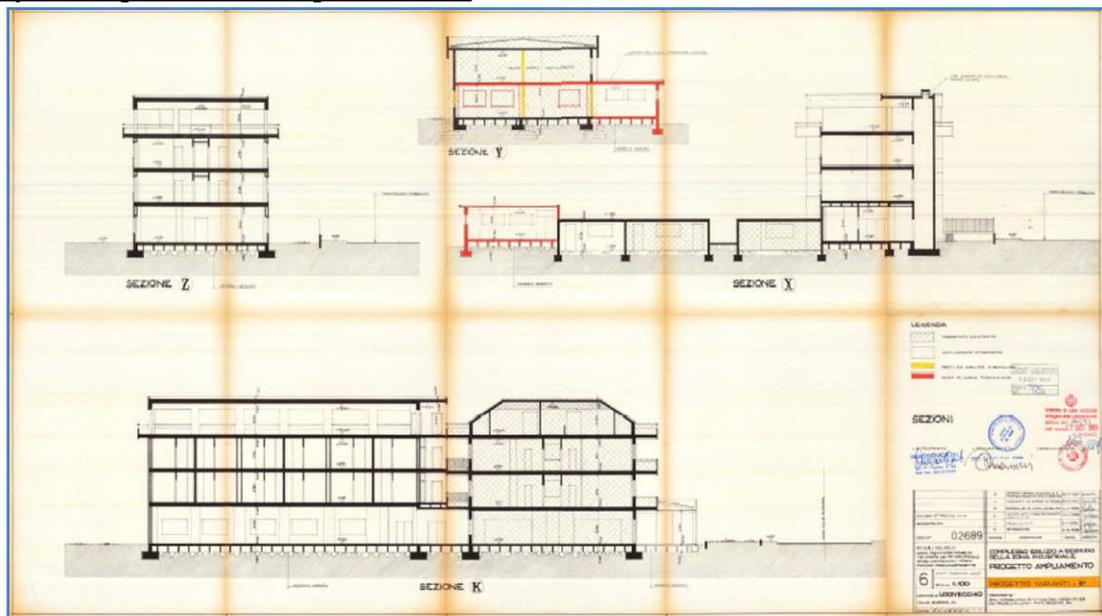
Modifiche di planimetria al piano primo.

➤ 1991

Concessione edilizia n.40-91. del 20-09-1993, a nome di [REDACTED], per ampliamento nuovo locale a servizio mensa, cambio destinazione, nuovo ristorante e varianti al complesso edilizio generale. In tale concessione si rileva che le parti a sud a destinazione bar e ristorante con i relativi collegamenti dovranno essere demoliti e portati a portico aperto.



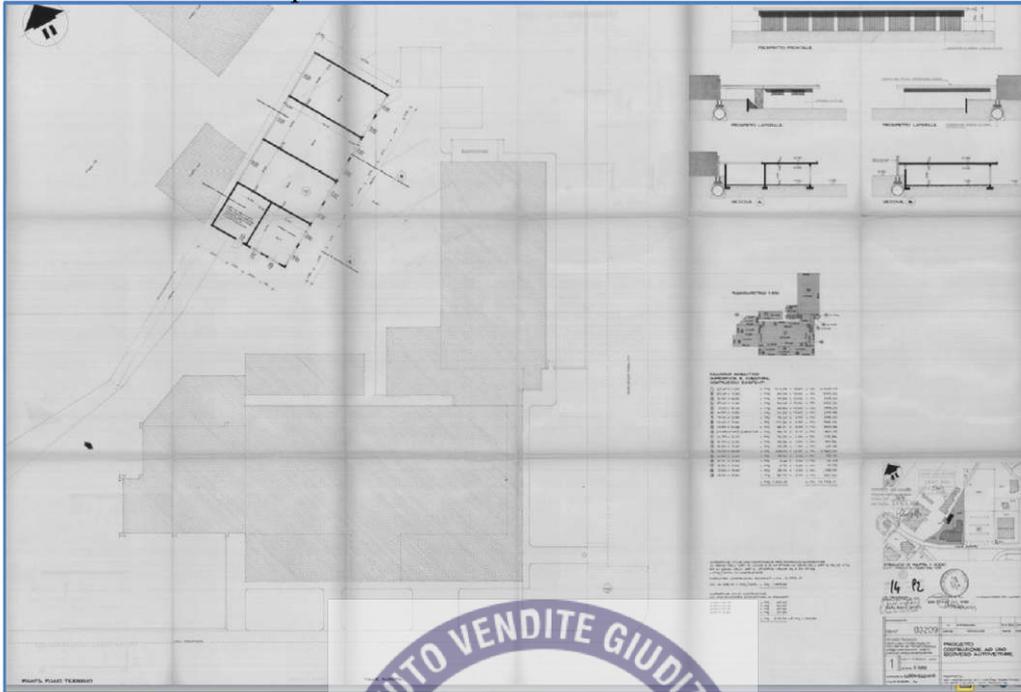
Modifiche di planimetria al piano terra.



Modifiche di sezione al piano terra.

➤ **1992**

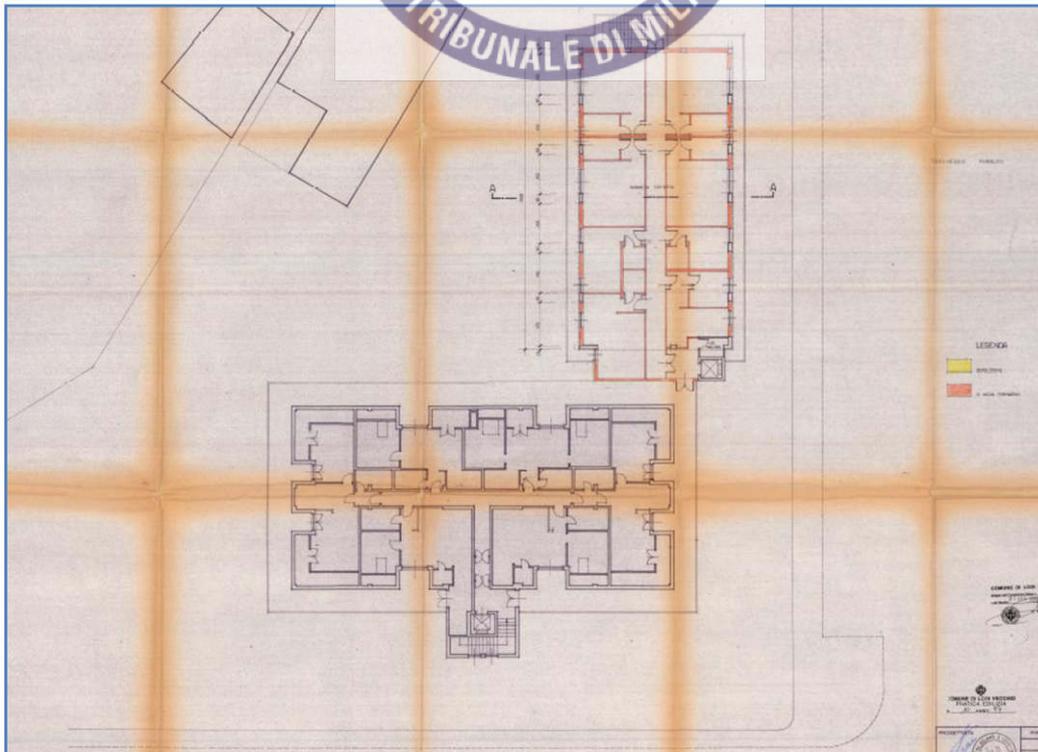
Concessione edilizia n.14-92. del 29-06-1992, a nome di [REDACTED] per realizzazione di edificio per ricovero autovetture



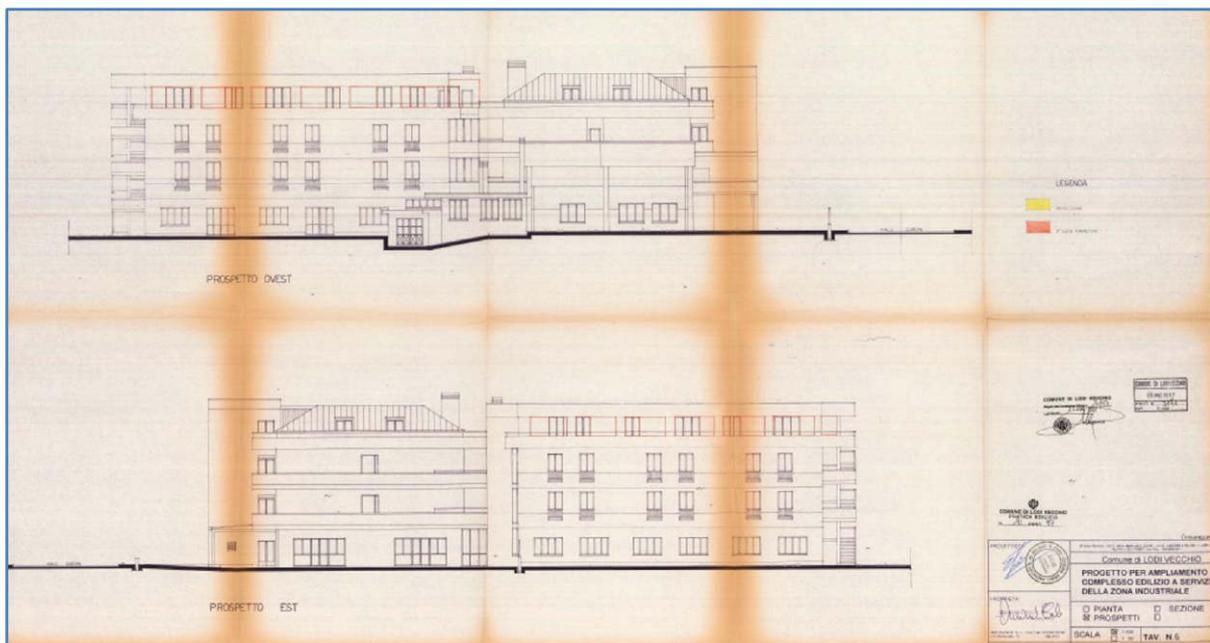
Realizzazione di box auto.

➤ **1997**

Concessione edilizia n.10-97. del 31-07-1997, a nome di [REDACTED] per realizzazione di ampliamento del complesso edilizio con la formazione di appartamenti a servizio dell'area industriale



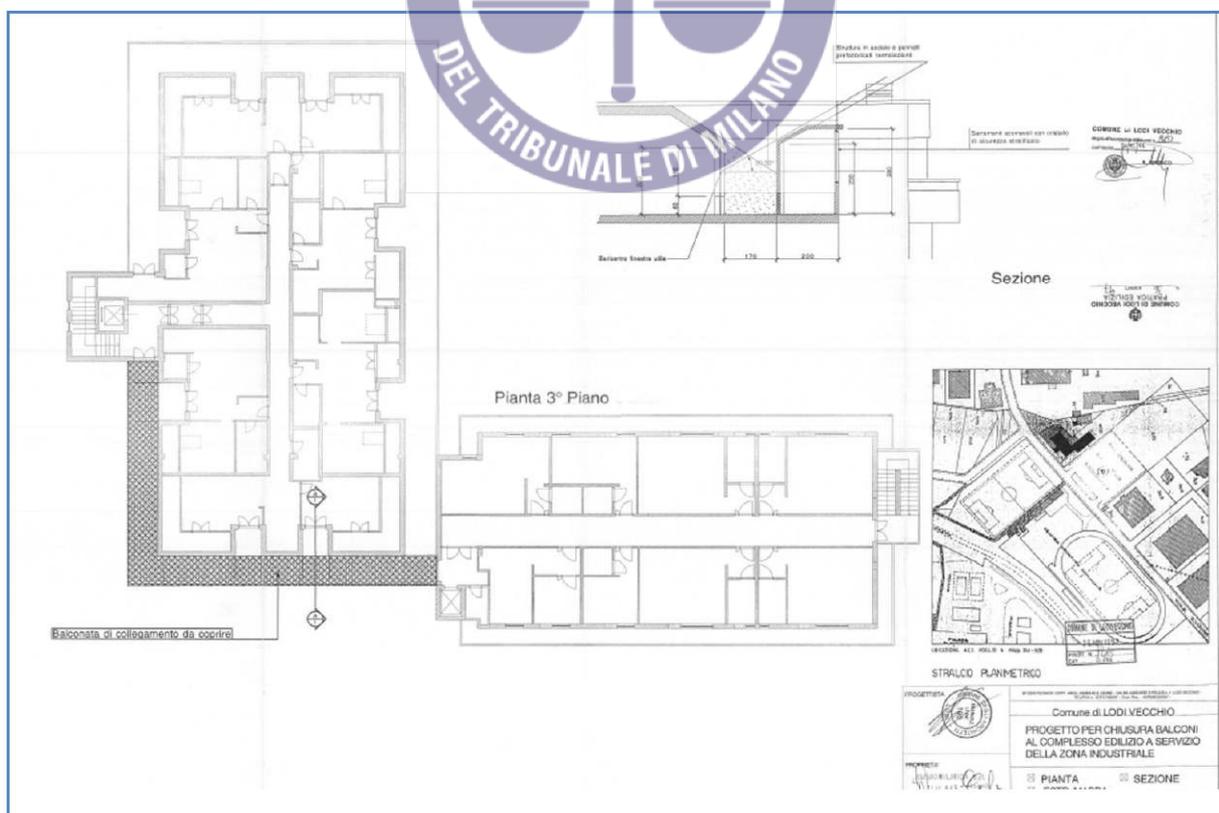
Planimetria dei nuovi appartamenti.



Sezione dei nuovi appartamenti.

➤ **1997**

Concessione edilizia n.68-97. del 12-12-1997, a nome di [REDACTED], per realizzazione di chiusura di balconi mediante l'utilizzo di superfici finestrate con telai metallici e telai di sicurezza al primo e secondo piano.



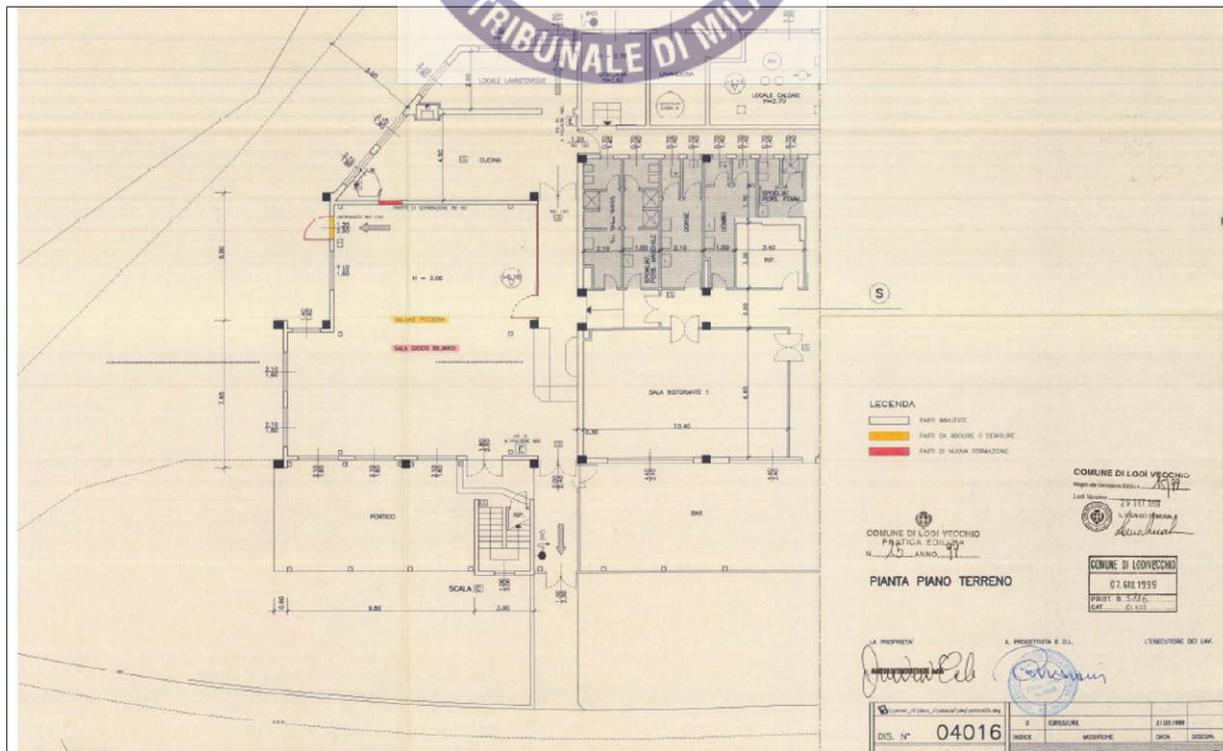
Planimetria chiusura balconi



Prospetto di chiusura balconi

➤ **1999**

Concessione edilizia n.15-99. del 29-09-1999, a nome di [REDACTED] per realizzazione di spostamento della sala biliardo al piano terra e formazione di nuovi appartamenti al primo piano.



Planimetria sala biliardo al piano terra.

8. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE SULL'AREA IN CUI INSISTE

8.1 NOTE INTERESSANTI SUL LUOGO

Sotto un volto apparentemente moderno Lodi Vecchio nasconde una storia millenaria e singolare. Millenaria perché la città corrisponde al municipium romano di Laus Pompeia, a sua volta di origini più antiche, singolare per le dolorose vicende che la videro protagonista ai tempi dell'imperatore Federico I detto Barbarossa, in seguito alle quali finì quasi del tutto annientata e cambiò addirittura il proprio nome.

Laus infatti subì per ben due volte gli assalti degli eserciti milanesi, il primo, nel 1111, rovinoso ma non definitivo, il secondo, nel 1158, talmente distruttivo da costringere i sopravvissuti a cambiare sede e a fondare una nuova città più est, sull'Adda, a 7 chilometri di distanza.

Le macerie della vecchia Lodi, ridotta a cava di materiale da costruzione, servirono allora a edificare la nuova Lodi. Il devastato borgo le cedette anche il nome, assumendo quello di Lauda Vetus (Lodi Vecchio), e si ritirò dalla scena senza scomparire mai completamente.

La memoria dei tempi antichi ebbe tuttavia la meglio sulla distruzione. Eruditi e collezionisti, fin dal Quattrocento, si diedero a ricercare le vestigia della veneranda città, spesso per incrementare le proprie raccolte di antichità, mentre la terra restituiva casualmente testimonianze che offrivano spunti di riflessione agli studiosi. Durante la riscoperta si verificò però un nuovo episodio di distruzione, poiché, nel 1879, le fondamenta dell'antica cattedrale di Santa Maria, già ridotta a rudere, furono fatte saltare con la dinamite.

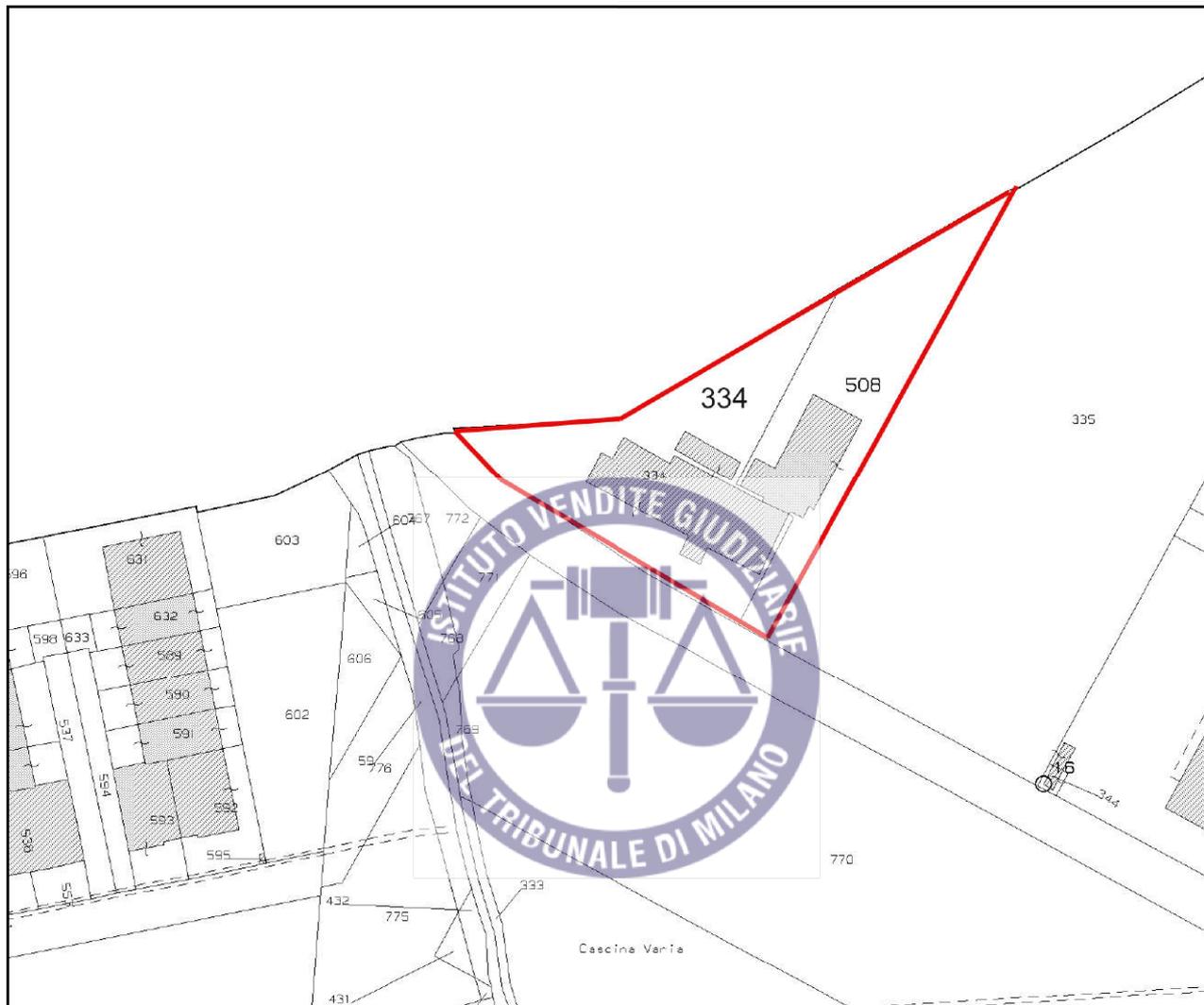
Il Museo dedicato alla città e alla sua storia sorge in un luogo emblematico: dalle sue finestre si vede infatti piazza Santa Maria, area del foro della città romana, e si identificano i resti della cattedrale con il Conventino, un tempo parte del complesso ecclesiastico. Si riconoscono anche alcune delle costruzioni moderne che caratterizzano il tessuto urbano di Lodi Vecchio, profondamente modificato dagli interventi degli ultimi decenni. L'espansione edilizia in molti casi ha purtroppo compromesso le testimonianze archeologiche, ma in molti altri è stata accompagnata da monitoraggi, scavi e interventi di tutela da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, che hanno contribuito nel contempo a recuperare preziosi dati e numerosissimi reperti, oltre a sensibilizzare la cittadinanza alla ricerca del proprio passato.

Il Museo è oggi prova tangibile del successo di queste operazioni.

Fonte: <http://www.lauspompeiamuseo.it/>

8.2 COLLOCAZIONE DELLE PARTI IMMOBILIARI

Gli immobili oggetto della seguente stima si collocano nel comune di Lodi Vecchio (LO) in Viale Europa, ed sono censiti al NCT (*Nuovo Catasto Terreni*) al foglio 5, particelle 334, 508, come raffigurato nel seguente estratto di mappa sui terreni .



Foglio 5 mappali 334 e 508

9. RISULTANZE CATASTALI NEL COMUNE DI LODI VECCHIO

9.1 CATASTO TERRENI PARTICELLE OGGETTO DI STIMA

- ✓ Foglio: 5 Particella: 334 – Ente urbano 2.907 mq
- ✓ Foglio: 5 Particella: 508 Ente urbano 2.318 mq

L'immobile a livello di catasto terreni è composto da una particella 334 del foglio 5 che comprende una parte di hotel con l'area di pertinenza esterna, e da una particella 508 del foglio 5 che comprende la rimanente porzione di hotel con la sua area di pertinenza

9.2 CATASTO FABBRICATI PARTICELLE OGGETTO DI STIMA

- *Di seguito vengono elencati i subalterni appartenenti al fg. 5 della particella 508:*

- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 2, Categoria C2, Classe 4, Consistenza 299 mq, Sup. Catastale 383 mq, Piano T, Rendita Euro 6.022,40 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 3, Categoria C1, Classe 3, Consistenza 63 mq, Sup. Catastale 64 mq, Piano T, Rendita Euro 113,88 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 4, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 25 mq, Piano 1 Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 5, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 1 Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 6, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 1 Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 7, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 1 Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 8, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 1 Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 9, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 26 mq, Piano 1 Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 10, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 27 mq, Piano 1 Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 11, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 1 Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 12, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 1 Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 13, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 1 Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 14, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 1 Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 15, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 1, Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 16, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 2, Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 17, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 2, Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 18, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 2, Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 19, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 2, Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 20, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 2, Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 21, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 2, Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 22, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 2, Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 23, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 2, Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 24, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 2, Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 25, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 2, Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 26, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 24 mq, Piano 2, Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 27, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 25 mq, Piano 2, Rendita Euro 112,33 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 701, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,0 vani Sup. Catastale 40 mq, Piano T, Rendita Euro 123,95 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 702, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 40 mq, Piano 3, Rendita Euro 92,96 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 703, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,0 vani Sup. Catastale 42 mq, Piano 3, Rendita Euro 123,95 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 704, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,0 vani Sup. Catastale 40 mq, Piano 3, Rendita Euro 123,95 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 705, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,0 vani Sup. Catastale 41 mq, Piano 3, Rendita Euro 123,95 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 706, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,0 vani Sup. Catastale 42 mq, Piano 3, Rendita Euro 123,95 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 707, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 20 mq, Piano 3, Rendita Euro 92,96 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

✓ **Foglio: 5 Particella: 508** - Subalterno: 707, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 1,5 vani Sup. Catastale 33 mq, Piano 3, Rendita Euro 92,96 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

➤ **Di seguito vengono elencati i subalterni appartenenti al fg. 5 della particella 334:**

✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 4, Categoria C2, Classe 3, Consistenza 63 mq Sup. Catastale 69 mq, Piano T, Rendita Euro 113,88 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 5, Categoria C1, Classe 3, Consistenza 422 mq Sup. Catastale 528 mq, Piano T, Rendita Euro 7.279,36 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 6, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,0 vani, Sup. Catastale 48 mq, Piano 1, Rendita Euro 185,92 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 9, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,0 vani, Sup. Catastale 48 mq, Piano 1, Rendita Euro 185,92 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 10, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 40 mq, Piano 1, Rendita Euro 154,94 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 11, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 39 mq, Piano 1, Rendita Euro 154,94 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 12, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 40 mq, Piano 1, Rendita Euro 154,94 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 13, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 48 mq, Piano 1, Rendita Euro 154,94 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 14, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 47 mq, Piano 1, Rendita Euro 154,94 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

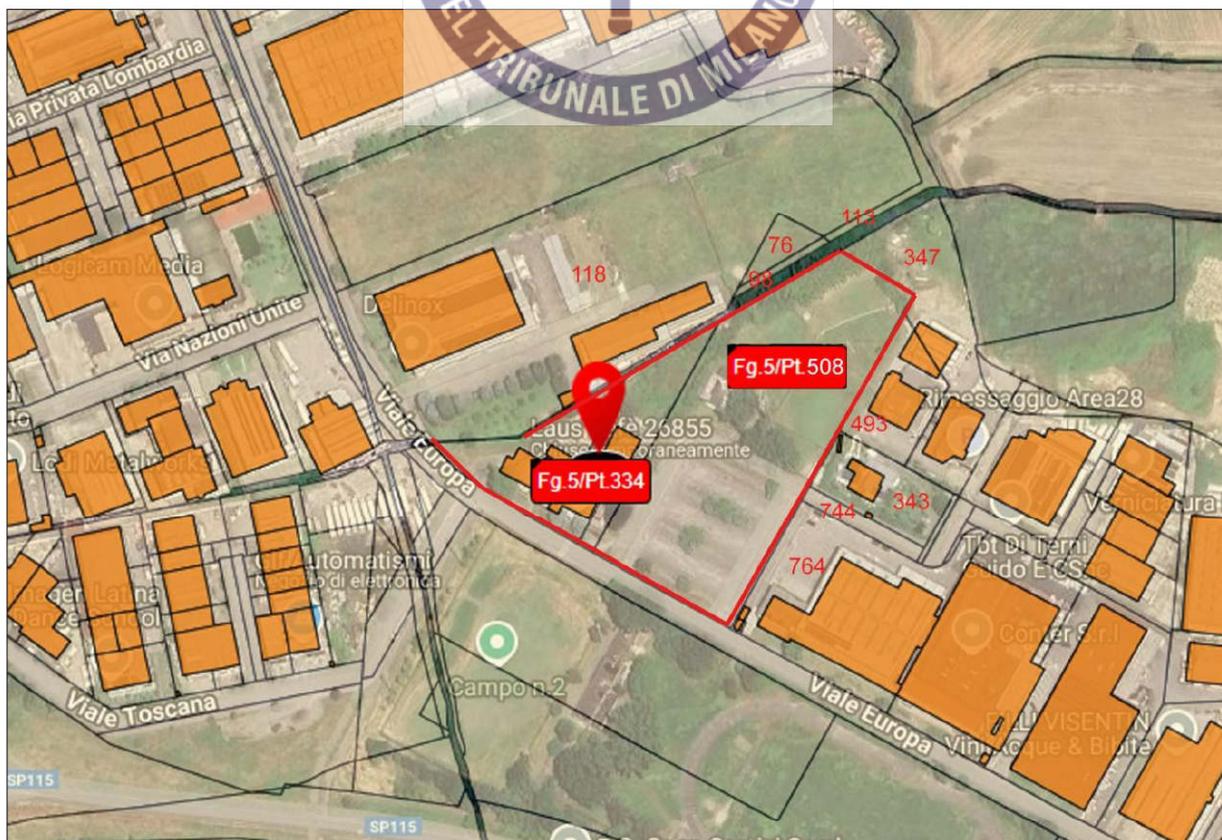
✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 15, Categoria C2, Classe 4, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale 15 mq, Piano 1, Rendita Euro 26,03 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 16, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,0 vani, Sup. Catastale 47 mq, Piano 2, Rendita Euro 185,92 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 17, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,0 vani, Sup. Catastale 51 mq, Piano 2, Rendita Euro 185,92 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 18, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,0 vani, Sup. Catastale 50 mq, Piano 2, Rendita Euro 185,92 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 19, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,0 vani, Sup. Catastale 48 mq, Piano 2, Rendita Euro 185,92 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 20, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 40 mq, Piano 2, Rendita Euro 154,94 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 21, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 39 mq, Piano 2, Rendita Euro 154,94 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 22, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 40 mq, Piano 2, Rendita Euro 154,94 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 23, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 49 mq, Piano 2, Rendita Euro 216,91 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 24, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 46 mq, Piano 2, Rendita Euro 154,94 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 25, Categoria C2, Classe 4, Consistenza 17 mq, Sup. Catastale 21 mq, Piano 2, Rendita Euro 36,88 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 26, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 4,0 vani, Sup. Catastale 67 mq, Piano 2, Rendita Euro 247,90 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 27, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 59 mq, Piano 3, Rendita Euro 216,91 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 28, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,0 vani, Sup. Catastale 50 mq, Piano 3, Rendita Euro 185,92 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 29, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 62 mq, Piano 3, Rendita Euro 216,91 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 30, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 58 mq, Piano 3, Rendita Euro 216,91 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 31, Categoria C2, Classe 3, Consistenza 3,0 vani, Sup. Catastale 61 mq, Piano 3, Rendita Euro 185,92 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 501, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 30 mq, Sup. Catastale 30 mq, Piano T, Rendita Euro 54,23 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 504, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 32 mq, Sup. Catastale 32 mq, Piano T, Rendita Euro 99,16 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 505, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 60 mq, Sup. Catastale 60 mq, Piano T, Rendita Euro 185,92 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 506, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 60 mq, Sup. Catastale 60 mq, Piano T, Rendita Euro 185,92 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 507, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 60 mq, Sup. Catastale 60 mq, Piano T, Rendita Euro 185,92 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 701, Categoria D6, Piano T, Rendita Euro 1.817,93 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 702, Categoria C3, Classe 4, Consistenza 67 mq, Sup. Catastale 72 mq, Piano T, Rendita Euro 152,25 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 703, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale 113 mq, Piano 1, Rendita Euro 402,84 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 704, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,0 vani, Sup. Catastale 44 mq, Piano 1, Rendita Euro 123,95 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 705, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 2,0 vani, Sup. Catastale 32 mq, Piano 1, Rendita Euro 123,95 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 706, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,0 vani, Sup. Catastale 48 mq, Piano 1, Rendita Euro 185,92 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1
- ✓ **Foglio: 5 Particella: 334** - Subalterno: 707, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,0 vani, Sup. Catastale 48 mq, Piano 1, Rendita Euro 185,92 di Alpa S.R.L. cf. 04877530156 Proprietà per 1/1

9.3 COERENZE ATTUALI

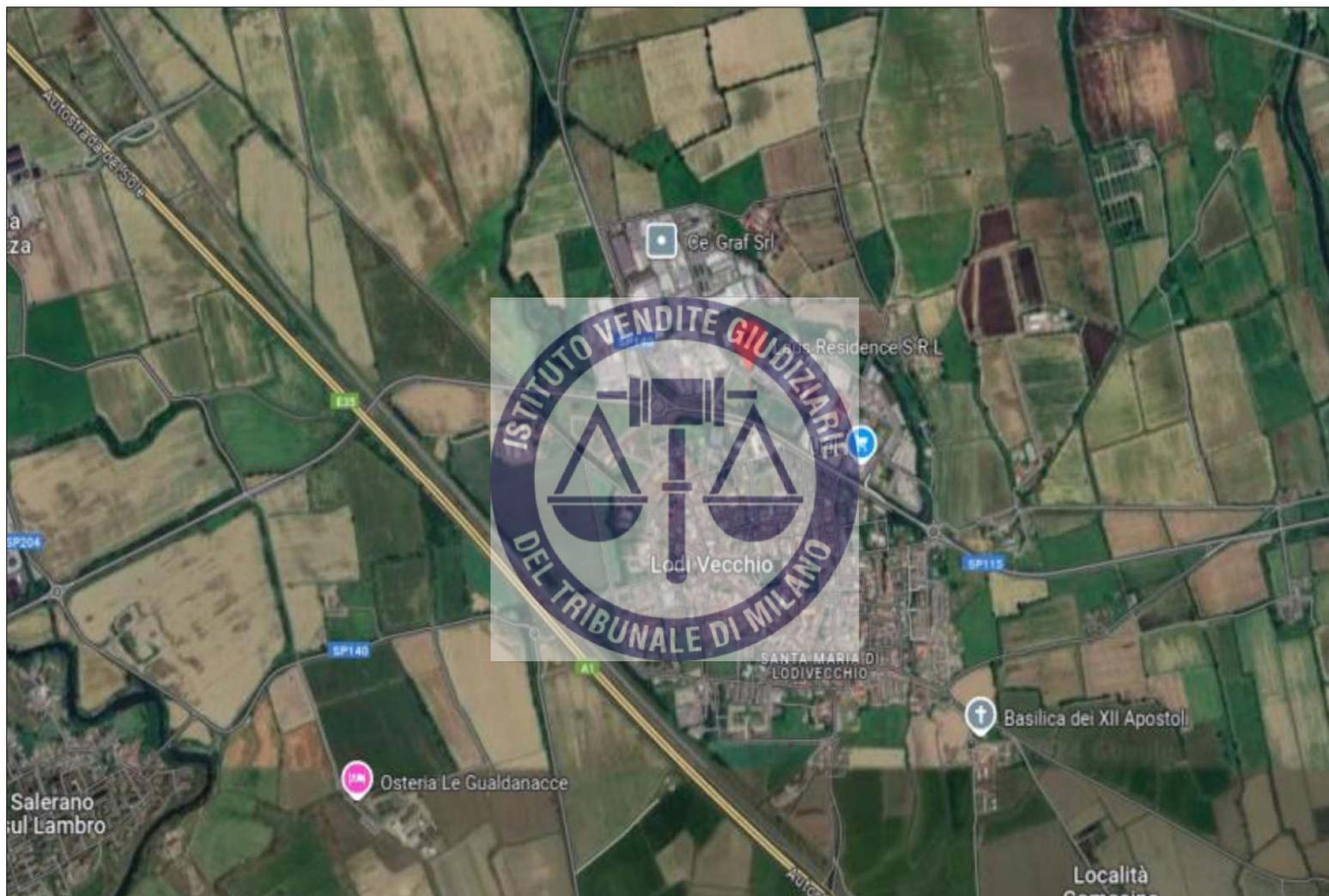


Dallo schema sovrastante si può distinguere le seguenti coerenze:

- ✓ A nord è collocata la part. 98, 133, 118 e 347 del fg 3 (Via Nazioni Unite)
- ✓ A est è collocata la part 493,343, 744, 764 del fg 3
- ✓ A sud è collocata la via Viale Europa
- ✓ A ovest è collocata la via via Viale Europa part 118 del fg. 3

10. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE CONSISTENZE

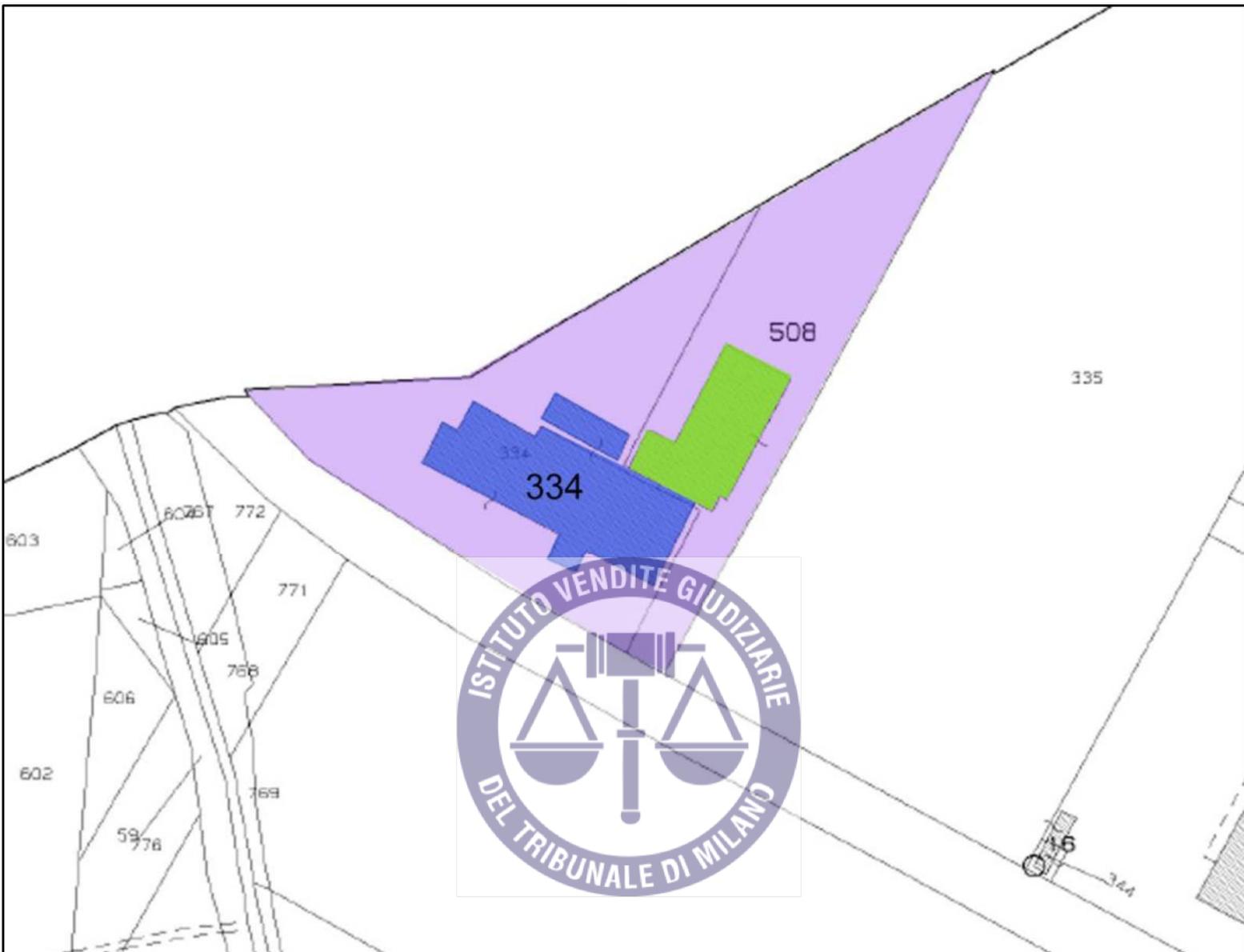
10.1 DEFINIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO



L'area di intervento è situata in un'area industriale nord del Comune di Lodi vecchio nei pressi di Viale Europa, dove si disloca il fabbricato annesso ad una pertinenza esterna.

L'unità è situata poco distante dalla strada statale di collegamento Melegnano-Milano e dall'innesto autostradale di lodi A1.

Poco distante dall'area oggetto di perizia si osservano alcuni punti di riferimento come: supermercati, fabbricati industriali, cascinali agricoli, la piscina comunale ed alcuni ristoranti.



Schema generale degli immobili - (in violetto pertinenza esterna, in verde porzione hotel su pertinenza della part.508, in blu porzione hotel su pertinenza della part.508)

L'edificio ad uso Hotel, è a 4 piani fuori terra e presenta una struttura portante in c.a. con travi in spessore, solai a nervature parallele e fondazioni continue in c.a.;

a seguire alcune caratteristiche separate per piano

10.1.1 PIANO TERRA - HOTEL – BOX- MAGAZZINO-SALA POLIFUNZIONALE

Di seguito vengono analizzate, piano per piano le superfici dei vari locali, suddividendo, per semplicità grafica l'immobile in 2 blocchi principali: blocco 1 e blocco 2.

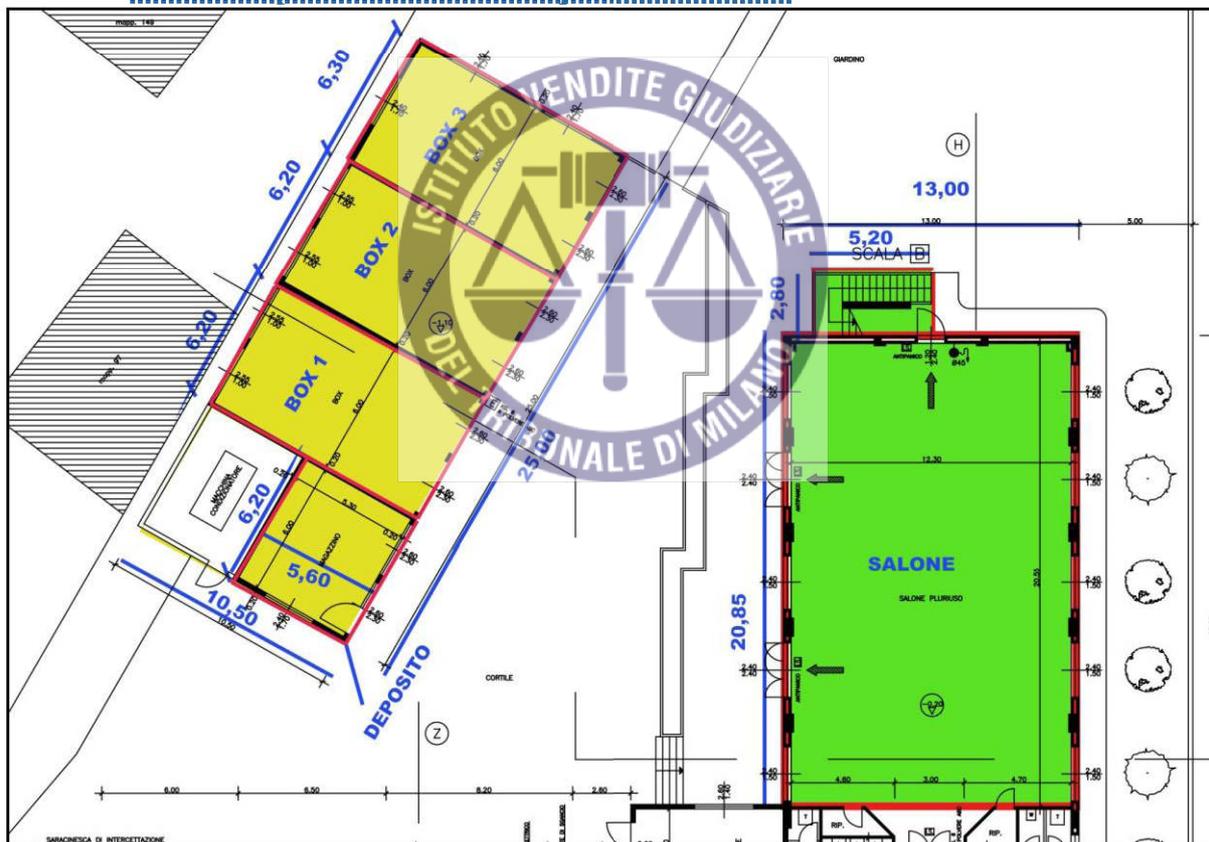
Eseguite le misurazioni fisiche, le misure lorde sono state poi calcolate graficamente tenendo conto gli spessori dei muri perimetrali e dei muri di tamponamento interni.

❖ Blocco 1 - piano terra - Hotel su particella 334

Piano terra – blocco 1 – Hotel

F (sup. rettangolare)	(3,20*5,30)	16,96
G (sup. rettangolare)	(2,10*2,00)	4,20
SUPERFICIE TOT. PT		948,56
LOCALE ATRIO	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
SCALA 1 (sup. rettangolare)	(6,00 *5,60)	33,60
SCALA 2 (sup. rettangolare)	(3,00 *5,60)	16,80
SUPERFICIE SCALE		50,40
LOCALE VANO SCALA	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
PORTICO 1 (sup. rettangolare)	(10,00 *5,60)	56,00
PORTICO 2 (sup. rettangolare)	(15,00 *5,60)	84,00
PORTICO 3 (sup. rettangolare)	(15,00 *5,60)	84,00
SUPERFICIE TOT. PORTICI		224,00

❖ Blocco 2 – piano terra - Hotel su particella 334-508



Piano Terra - Blocco 2 – Box e Salone

Il blocco 2, al piano terra, risulta composto da 3 box auto, un locale magazzino collocati nel mappale 334 e colorati in giallo e da un salone polifunzionale colorato in verde nella planimetria sovrastante. Di seguito vengono riportate le superfici:

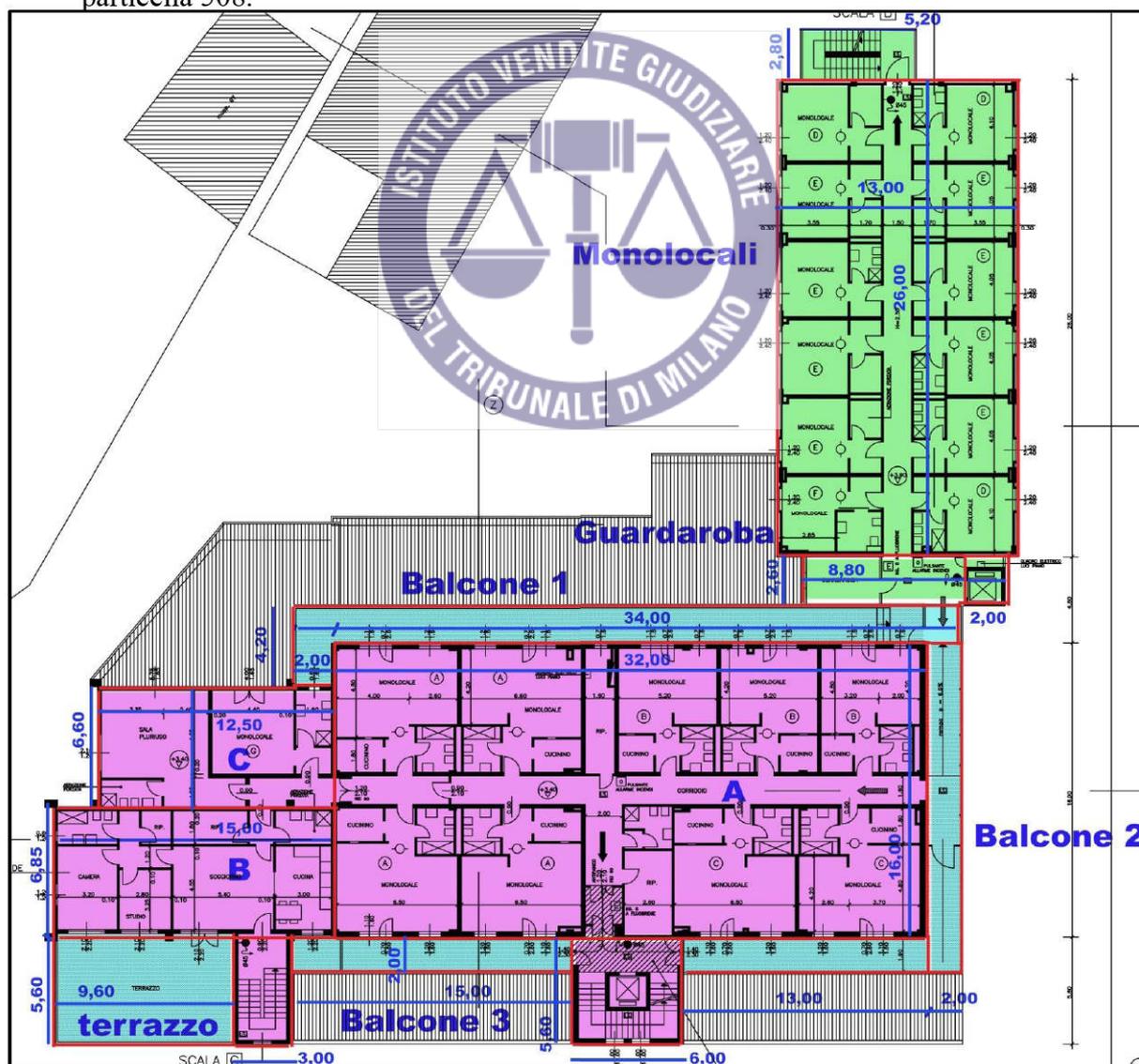
BOX - PIANO TERRA MAPP 334 - colore Giallo in planimetria		
LOCALI:	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
BOX 1	(10,50 *6,20)	65,10
BOX 2	(10,50 *6,20)	65,10

BOX 3	(10,50 * 6,30)	66,15
SUPERFICIE BOX		196,35
BOX - PIANO TERRA MAPP 334 - colore Giallo in planimetria		
LOCALI:	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
DEPOSITO (sup. rettangolare)	(5,60 * 6,20)	34,72
SUPERFICIE DEPOSITO		34,72
PIANO TERRA - HOTEL BLOCCO 2 - MAPP 508		
LOCALI:	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
SALONE 1	(20,85 * 13,00)	271,05
SCALA	(5,20 * 2,80)	14,56
SUPERFICIE SALONE		285,61

10.1.2 PIANO PRIMO - HOTEL - MONOLOCALI

❖ Blocchi 1 e 2 - piano primo - Hotel su particella 334-508

Al piano primo vengono delineate le unità abitative suddivise in monocalci; qui di seguito vengono schematizzati i 2 blocchi: Blocco 1 (in magenta) suddivisi in settori A-B-C per i monocalci siti su particella 334 e Blocco 2 (in verde) per i monocalci siti su particella 508.



Planimetria piano primo

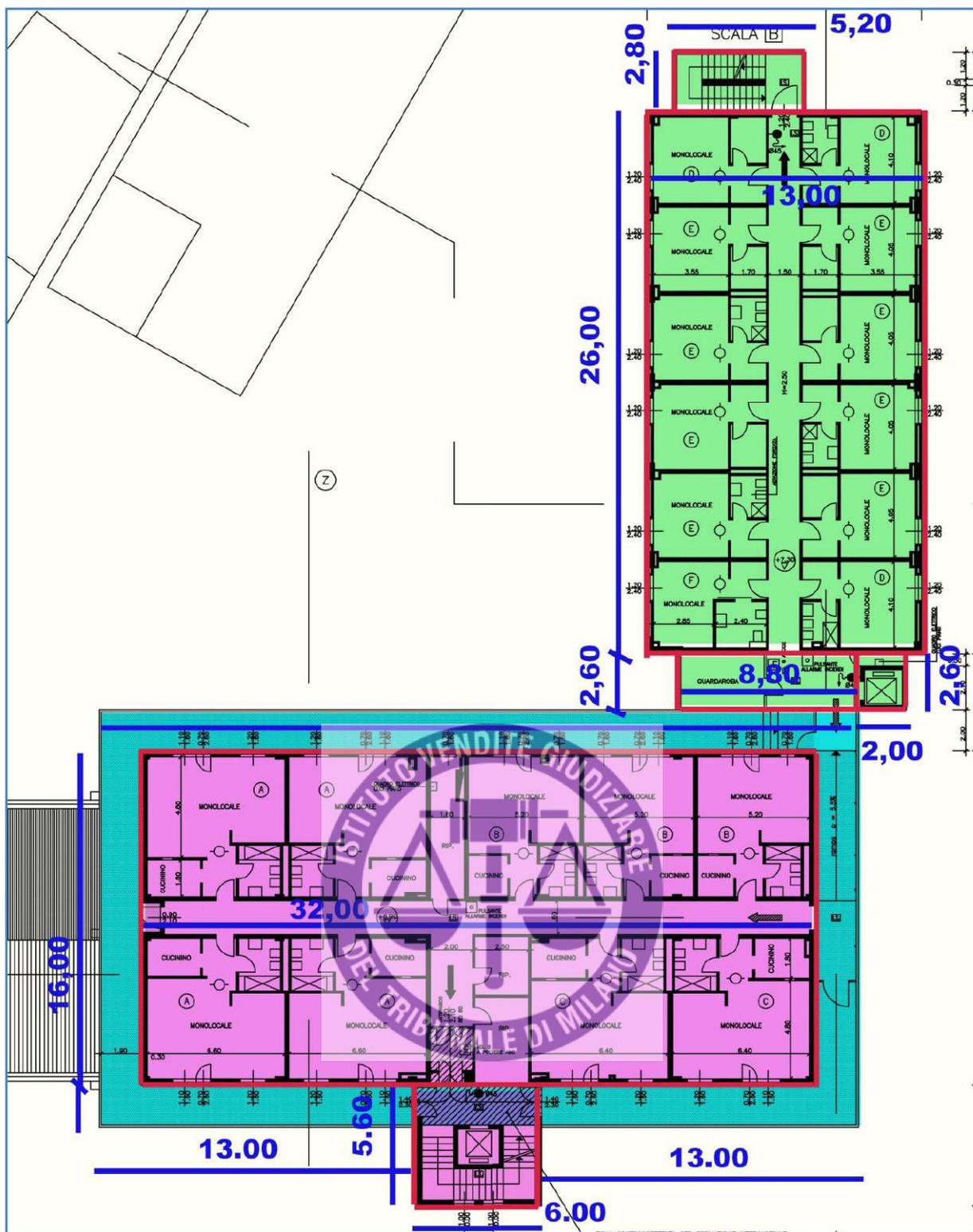
PIANO PRIMO		
HOTEL BLOCCO 1 - PIANO PRIMO MAPP 334 - colore magenta in planimetria		
LOCALI:	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
A (sup. rettangolare)	(32,00 * 16,00)	512,00
B (sup. rettangolare)	(15,00 * 6,85)	102,75
C (sup. rettangolare)	(6,60*12,50)	82,50
SUPERFICIE TOT. P1		697,25
LOCALI:	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
SCALA 1 (sup. rettangolare)	(6,00 *5,60)	33,60
SCALA 2 (sup. rettangolare)	(3,00 *5,60)	16,80
SUPERFICIE SCALE		50,40
LOCALI:	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
BALCONE 1 (sup. rettangolare)	(34,00 *2,00)+(4,20*2,00)	76,40
BALCONE 2 (sup. rettangolare)	(18,00 *2,00)+(13,00*2,00)	62,00
BALCONE 3 (sup. rettangolare)	(15,00 *2,00)	30,00
TERRAZZO (sup. rettangolare)	(9,60 *5,60)	53,76
SUPERFICIE BALCONI		222,16

PIANO PRIMO		
HOTEL BLOCCO 2 - PIANO PRIMO MAPP 508 - colore Verde in planimetria		
LOCALI:	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
MONOLOCALI (sup. rettangolare)	(26,00 *13,00)	338,00
GUARDAROBA (sup. rettangolare)	(8,80 *2,60)	22,88
SUPERFICIE TOT. P1 BLOCCO 2		360,88
LOCALI:	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
SCALA 1 (sup. rettangolare)	(2,80 *5,20)	14,56
ASCENSORE (sup. rettangolare)	(2,00 *2,60)	5,20
SUPERFICIE SCALE TOT. P1 BLOCCO 2		19,76

10.1.3 PIANO SECONDO - HOTEL – MONOLOCALI

❖ Blocchi 1 e 2 - piano secondo - Hotel su particella 334-508

Al piano Secondo vengono delineate le unità abitative suddivise in monolocali; qui di seguito vengono schematizzati i 2 blocchi: Blocco1 monolocali (*in magenta*) monolocali siti su particella 334 e Blocco 2 monolocali (*in verde*) per i monolocali siti su particella 508.



Planimetria piano secondo

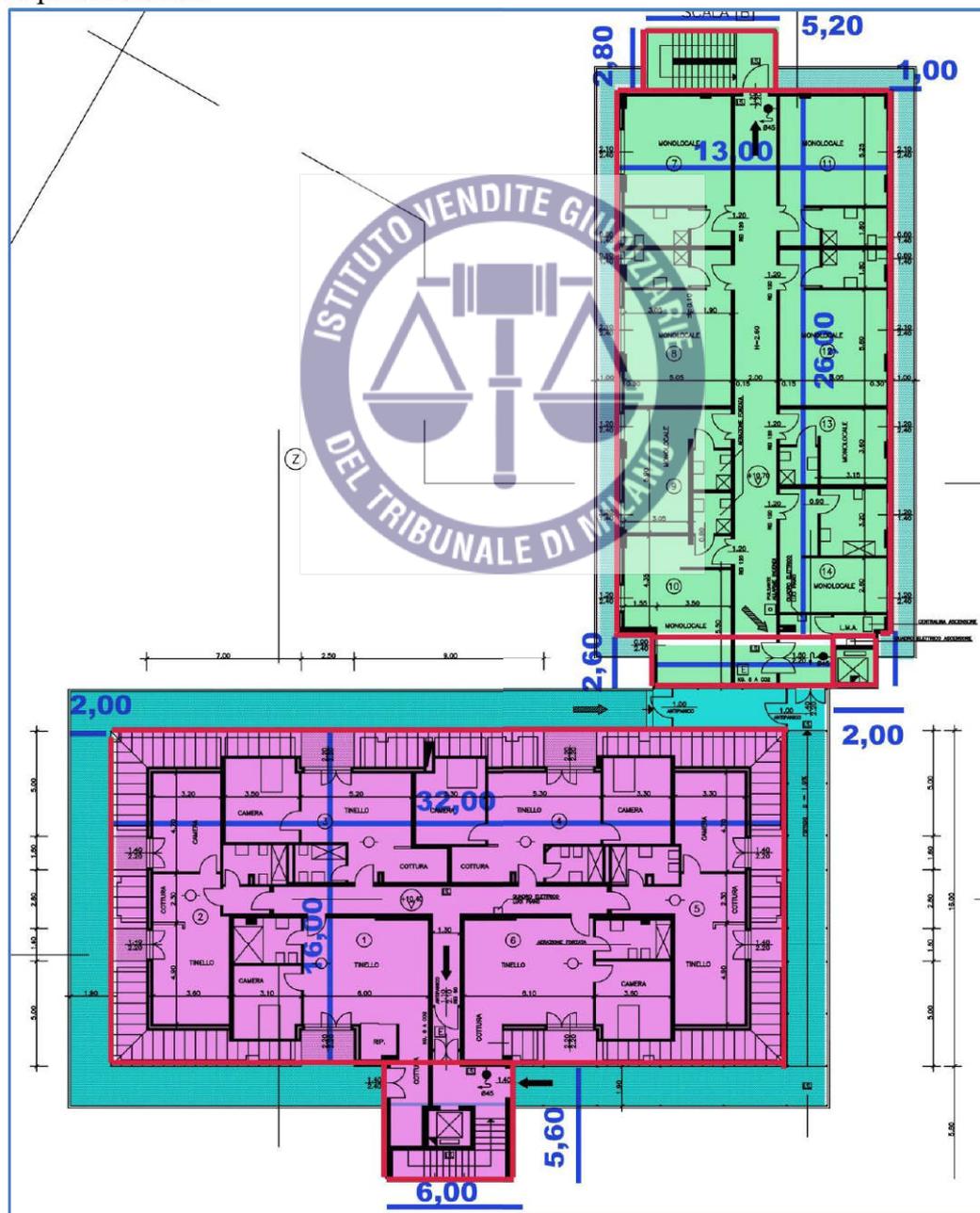
HOTEL BLOCCO 1 - PIANO SECONDO MAPP 334 - colore magenta in planimetria		
LOCALI:	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
A (sup. rettangolare)	(32,00 * 16,00)	512,00
SUPERFICIE TOT. P2 BLOCCO 1		512,00
LOCALI:	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
SCALA 1 (sup. rettangolare)	(6,00 * 5,60)	33,60
SUPERFICIE SCALE		33,60
LOCALI:	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
BALCONE 1 (sup. rettangolare)	(36,00 * 2,00)+(16*2,00)+(16*2,00)+(13,00*2,00)+(13,00*2,00)	188,00
SUPERFICIE BALCONI TOT. P2 BLOCCO 1		188,00
PIANO SECONDO		
HOTEL BLOCCO 2 - PIANO SECONDO MAPP 508 - colore Verde in planimetria		
LOCALI:	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)

MONOLOCALI (sup. rettangolare)	(26,00 *13,00)	338,00
GUARDAROBA (sup. rettangolare)	(8,80 *2,60)	22,88
SUPERFICIE TOT. P2 BLOCCO 2		360,88
LOCALI:	MISURE (m)	SUP. LORDA (mq)
SCALA 1 (sup. rettangolare)	(2,80 *5,20)	14,56
ASCENSORE (sup. rettangolare)	(2,00 *2,60)	5,20
SUPERFICIE SCALE TOT. P2 BLOCCO 2		19,76

10.1.4 PIANO TERZO - HOTEL – MONOLOCALI

❖ Blocchi 1 e 2 - piano terzo - Hotel su particella 334-508

Al piano terzo vengono delineate le unità abitative suddivise in monolocali; qui di seguito vengono schematizzati i 2 blocchi: Blocco1 monolocali (*in magenta*) monolocali siti su particella 334 e Blocco 2 monolocali (*in verde*) per i monolocali siti su particella 508.



Planimetria piano terzo

10.1.5 AREA ESTERNA DI PERTINENZA

Viene di seguito conteggiata l'area esterna pertinenziale:

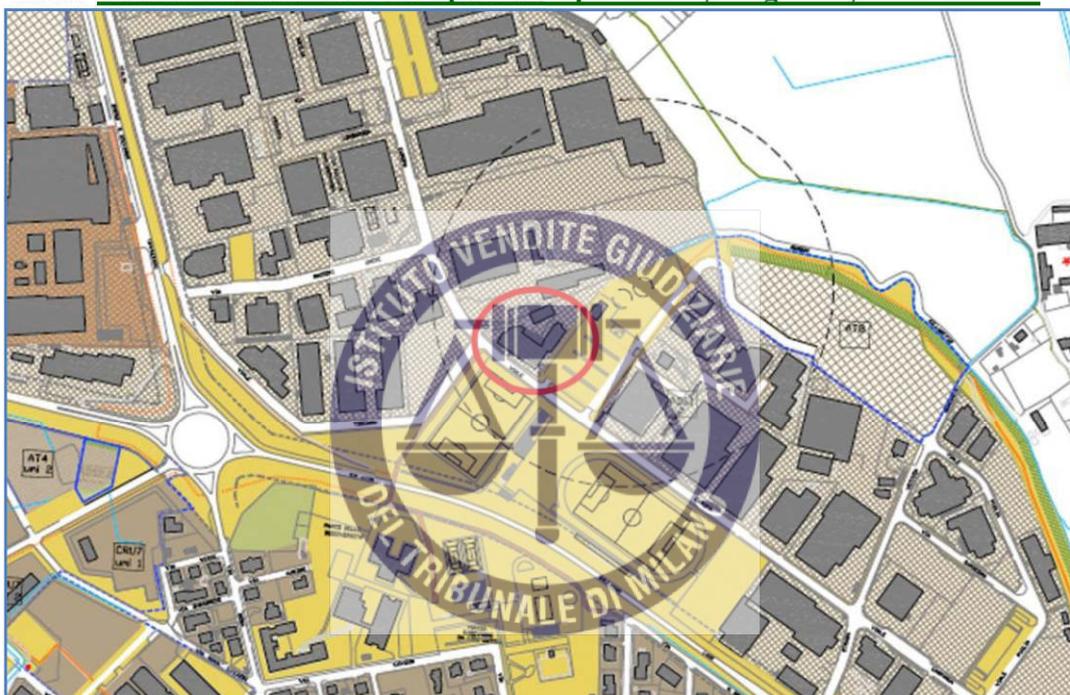
Dalla somma delle aree delle particelle 334 e 508 (2907 mq e 2318 mq) si va a scorporare la superficie coperta dell'hotel e dei box auto si ottiene quindi:

PERTINENZA			
LOCALI:	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUP. HOTEL (mq)	SUP. PERTINENZA (mq)
PERTINENZA PART 334+508	5.225,00	1.820,00	3.405,00
SUPERFICIE BALCONI TOT. P3 BLOCCO 2			3.405,00

11. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DA P.G.T.

11.1 DAL COMUNE DI LODI VECCHIO

11.1.1 Area industriale Viale Europa ambiti produttivi, artigianali, e commerciali



<p>INTERVENTI DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO</p> <ul style="list-style-type: none"> Immobili vincolati ai sensi dell'art.136 D.Lgs 42/2004 modalità di intervento: restauro (re) / risanamento conservativo (rc) conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf) beni di Interesse storico architettonico culturale (fonte: SIRBeC) <p>NUCLEO ANTICA FORMAZIONE E CITTA' CONSOLIDATA</p> <ul style="list-style-type: none"> Nuclei di antica formazione Città consolidata <p>AREE URBANIZZATE</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale Ambito a verde privato <p>AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambiti soggetti a Piani Attualivi convenzionali / da convenzionare Comparti di Riqualificazione Urbana Ambiti di Trasformazione superficie fondiaria aree a verde privato 	<p>AMBITI DESTINATO ALL'ATTIVITA' AGRICOLA</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambito destinato all'attività agricola insediamenti casali <p>RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE</p> <ul style="list-style-type: none"> Parco Locale di Interesse sovacomunale - PLUS SILLARI Sistemi verdi lineari previsti Percorsi ciclo-pedonali esistenti Percorsi ciclo-pedonali previsti <p>FASCE DI RISPETTO</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambito di rispetto del cono ottico della basilica di S.Bassiano Fascia di rispetto del Pozzi Zona di rispetto climateriale Fascia di rispetto stradale e ferroviaria Rotatoria in previsione Siti soggetti a procedure di bonifica
--	--

11.1.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ART 26)

11.1.2.1 (Norme generali per le aree produttive, artigianali e commerciali):

1. Le zone produttive comprendono complessi produttivi ed artigianali consolidati ed aree inedificate a margine del territorio urbanizzato, tutte caratterizzate dalla presenza o dalla possibilità di ospitare attività produttive.
2. Le zone produttive sono individuate nelle tavole del Piano delle Regole suddivise in ambiti produttivi esistenti; ambiti produttivi inseriti all'interno di P.A. vigenti e convenzionati.

➤ Obiettivi generali

- Garantire la localizzazione e lo sviluppo delle attività produttive all'interno del territorio comunale compatibilmente con i principi di tutela dell'ambiente circostante.
- Tutelare l'ambiente con interventi di mitigazione degli impatti acustici derivati dalle attività lavorative e interventi di compensazione ambientale.
- Non sono ammesse attività lavorative che comportano l'emissione di agenti inquinanti liquidi e gassosi, per i quali dovranno essere rispettati i limiti di cui al D.lgs 152/99 nonché le disposizioni di legge vigenti in materia, con particolare riferimento ai contenuti delle L.R.62/85.
- Non sono ammesse attività ad alto rischio di incidente rilevante (*D.Lgs 334/99 e s.m.i.*).

➤ Modalità di intervento

- Per tutte le nuove attività produttive, artigianali e commerciali deve essere redatta una valutazione di impatto acustico, all'atto della richiesta di titolo abilitativi o al procedimento di inizio attività, secondo quanto precisato nella legge 447/95 in particolare all'art.8. Le valutazioni di impatto e le indagini di clima acustico devono essere inviate all'ARPA per il parere di competenza.
- Dovranno essere rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003 nei luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (*obiettivo di qualità di 3mT*). L'estensione delle fasce di rispetto deve essere calcolata e fornita dal gestore dell'elettrodotto, poiché non riconducibile a distanze fisse, così come disposto dal D.M. 29/05/08.
- Le nuove attività dovranno utilizzare delle rotatorie sufficienti a garantire lo smaltimento e il collegamento alla rete viaria esistente. Il dimensionamento delle rotatorie e l'adeguamento alla rete viaria dovrà considerare i dati dei rapporti di

flusso di traffico generati dall'intervento da sommarsi a quelli esistenti. L'approvazione degli interventi sulla rete viabilistica è subordinata a prove tecniche con l'automezzo per acquisire la necessaria autorizzazione di conformità al Codice della Strada ed al DPR 753/80.

- All'interno dell'insediamento devono essere garantiti la disponibilità di aree di sosta e spazi per la movimentazione di mezzi rapportate al traffico complessivamente prodotto attività, con l'obiettivo di contenere i disagi alla collettività.
- Le nuove attività dovranno essere notificate all'Amministrazione Comunale mediante una Relazione impegnativa illustrante i processi produttivi, dati sul numero di addetti insediati o/e insediabili, le destinazioni principali degli spazi (*produttivi, logistica, deposito, commercializzazione*) le sue peculiari caratteristiche in ordine all'utilizzo delle acque, le modalità dei trattamenti per lo smaltimento delle acque, l'innoquazione delle acque, dei materiali di rifiuto e dei fumi, nonché le metodologie di contenimento dei rumori. In assenza di tali indicazioni all'atto della richiesta del permesso di costruzione, dovranno essere forniti all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della licenza di agibilità e di uso degli edifici.
- Nelle zone destinate ad insediamenti extra-agricoli non sono ammesse attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti. Non sono insediabili attività ad alto rischio di incidente rilevante. Tutti gli insediamenti produttivi dovranno comunque garantire, l'adozione di idonei impianti tecnologici, onde assicurare l'idoneo trattamento di tutti i tipi di scarichi, per i quali dovranno essere rispettati i limiti di cui al D.lgs 152/99 nonché le disposizioni di legge vigenti in materia, con particolare riferimento ai contenuti delle L.R.62/85, D.Lgs. 152/06 e s.m.i. nonché i Regolamenti regionali n. 3 e 4/2006 e la D.G.R. 8/2318 del 5/04/06.
- Per ogni nuovo processo produttivo insediabile o sua modificazione sostanziale dovrà essere conforme alla LR8/2007 per le DIAP e L.n°122/2010 per le SCIA. Nelle aree produttive e artigianali esistenti, ove vi siano edifici residenziali autonomi, insistenti su lotti di specifica competenza possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In caso di demolizione e ricostruzione potranno essere realizzati edifici destinati esclusivamente alle attività produttive con gli indici ammessi dalla zona.

- Per quanto riguarda gli insediamenti di carattere commerciale si precisa che è consentita la sola edificazione di “vendita al dettaglio” e “medie strutture di vendita” mentre è tassativamente vietata l'edificazione o l'inserimento di “grandi strutture di vendita” (come definite dall'art. 4 del D.lgs. 31/03/1998 n.114).
- In ogni unità produttiva la Slp destinata ad uffici aziendali ed alla commercializzazione dei prodotti non può superare il 40% della Slp totale ammessa dalle norme di ogni singola zona.

➤ **Aree produttive dismesse e bonifica dei siti contaminati.**

Il recupero delle aree produttive dismesse, che non rientrano in un Piano Attuativo individuato del PGT, seguono le prescrizioni contenute nell'art.97 bis della L.R.12/2005 e s.m.i.

Nel caso in cui le aree dismesse risultino siti contaminati il D.Lgs. 152/2006 Parte IV Titolo V disciplina gli interventi di bonifica e ripristino ambientale e definisce le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, in armonia con i principi e le norme comunitarie. Pertanto il rilascio del Titolo Abilitativi da parte del Comune, per il riutilizzo di un'area produttiva dismessa, avviene solo a seguito di accertamento di compatibilità delle caratteristiche qualitative di suolo e del sottosuolo, con la specifica destinazione d'uso del sito, mediante Piani di indagini preliminari da eseguirsi in accordo con ARPA.

Qualora dagli accertamenti effettuati con i Piani di indagine preliminare risultano superate le soglie di CSC (*concentrazioni soglia contaminazione D.Lgs. 152/2006 art, 240*), dovranno essere attuate le procedure previste dal Decreto, e dovrà essere comunicato agli enti competenti (ARPA) gli esiti delle indagini.

11.1.3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ART 26)

(Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti)

1. Tale zona comprende parti del territorio già occupate da attività produttive esistenti, come risulta dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Per tale zona valgono le indicazioni fornite nell'articolo relativo a: Norme generali per la zone produttive artigianali e commerciali.
3. L'edificazione nelle aree libere è subordinata a rilascio di titolo abilitativo, nel quale sono trattate le modalità indicate nelle Norme generali per le zone produttive e nel rispetto dei seguenti indici:

- Uf: 0,6 mq/mq
- Rc: 50%
- Sp: 20%
- H: 12,50 ml

4. Disposizioni relative ai parametri **De, Dc, Ds**.

Dc: la distanza minima dal confine del lotto di pertinenza, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri 5.00.

È consentito costruire a confine quando vengano costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un organismo architettonico o quando esiste già un edificio a confine, privo di parete finestrata.

È consentita la realizzazione a confine di autorimesse con altezza $H_{max} = 2,50$ ml, fatti salvi i diritti di terzi e previo convenzionamento con i confinanti.

Ds le distanze minime fra gli edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per le strade di larghezza a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m.10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Devono comunque essere rispettate le norme vigenti in materia.

➤ **Destinazioni d'uso ammesse.**

- Destinazione d'uso principale (o qualificante): PR produzione.

Nell'ambito di ciascun intervento è ammessa la realizzazione della abitazione per la proprietà od il personale di custodia non in edifici autonomi per una slp massima di 150 mq. In ogni attività produttiva, la Slp destinata ad uffici aziendali ed alla commercializzazione dei prodotti non può superare il 40% della Slp totale ammessa.

- Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi:

AG agricoltura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,

PR produzione: 4.

TR terziario:

Sono consentiti nei limiti sopra precisati

CM commercio:

Sono consentiti solo esercizi di vicinato di tipo 1; esercizi di media superficie tipo 2 e 3

Sono consentite, inoltre, attività di somministrazione di alimenti e bevande (CMI).

RS residenza:

AR attrezzature ricettive: 5.

SS servizi sociali e assistenziali: -

SAM servizi amministrativi: -

IB istruzione di base e dell'obbligo: 1, 2, 3, 4, 5.

OS servizi sanitari: -

CR culto e servizi religiosi: -

SC spettacolo e cultura: -

ST sport: -

SA spazi aperti: 6.

IT impianti tecnologici: -

P autorimesse e parcheggi: -

AC attrezzature comunali: -

AS attrezzature speciali: 6.

➤ **Aree soggette a disciplina speciale – ADS**

Le tavole di Piano individuano con opportuna simbologia le aree soggette a disciplina speciale. Tali aree si differenziano da quelle individuate dai comparti di riqualificazione per le modeste dimensioni o per presentare caratteri particolari.

ADS 1_diramazione Viale Europa

Il Piano disegna un nuovo tracciato in sostituzione di un tratto della viabilità esistente. L'utilizzazione fondiaria di quest'ultima dovrà essere successiva e subordinata alla realizzazione della nuova viabilità prevista.

11.1.4 ART. 28 (AMBITI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO IN ATTUAZIONE DI P.A. VIGENTE E CONVENZIONATO)

1. Esse comprendono aree produttive già parzialmente insediate per le quali esiste Piano Attuativo già convenzionato. Il perimetro di tale intervento coincide con la delimitazione delle rispettive aree. L'edificazione è subordinata al rispetto degli indici e delle modalità definite dal Piano stesso, delle relative previsioni planivolumetriche, nonché nelle condizioni contenute nella relativa convenzione.

11.1.5 ART. 41 (FASCE DI RISPETTO)

1. Sono riservate alla protezione delle infrastrutture per la mobilità, degli elettrodotti, dei cimiteri, delle risorse idriche e doganali.

Suddivisione delle aree:

- di rispetto stradale, ai termini D.L. 30.04.1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni;
- di rispetto degli elettrodotti, ai termini del D.P.C.M. Dell'08.07.2003 e del DM 29/05/08 – ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare – approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti ;
- di rispetto cimiteriale, ai termini del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, e dell'art. 57 del D.P.R. 10 Settembre 1990 n. 285 e del regolamento regionale n.6 del 29/11/04 – regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali;
- di rispetto dei corsi d'acqua;
- di rispetto dei pozzi e depuratore;
- di rispetto ferroviario del D.P.R. 11.07.1980 n.785.

11.1.5.1 Rispetto dei pozzi acquedottistici e del depuratore

Relativamente ai pozzi di captazione dell'acqua destinata all'approvvigionamento idrico per usi potabili, siano essi esistenti o di nuova realizzazione, nonché per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite conformemente alle leggi vigenti in materia, le aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto. Le Zone di tutela assoluta si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa, tale zone devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche e devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 10 metri e conformemente al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione (D.Lgs. 152/2006 art.94).

Regione Lombardia con il D.G.R. del 10.04.2003 n.7/12693 disciplina entro le zone di rispetto, le strutture e o attività riguardanti le fognature, l'edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere varie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione. Gli interventi entro le zone di rispetto sono comunque subordinati ad uno studio Idrogeologico di dettaglio, che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche.

12. CONFORMITÀ EDILIZIA

1. PRECISAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA

12.1.1 REGOLARITÀ EDILIZIA COMUNALE E CATASTALE ATTUALE

Si osserva nell'estratto di mappa l'assenza in mappa al catasto terreni dei box auto di pertinenza, al catasto fabbricati sono invece regolarmente censiti.



Estratto di mappa

13. CALCOLO DELLE SUPERFICI OMOGENEIZZATE

13.1 PRECISAZIONI SULLE SUPERFICI OMOGENEIZZATE

13.1.1 CRITERIO DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è proceduto alla somma delle superfici reali, omogeneizzata mediante l'applicazione dei relativi coefficienti di ragguaglio secondo quanto stabilito dal D.P.R. n.°138/98.

Si fa presente inoltre che ai fini della redazione della presente perizia di stima, l'unità abitativa viene considerata libero da persone e da arredi o quant'altro.

§§§ • §§§

Per il calcolo della superficie commerciale si fa presente che:

La superficie commerciale è data dalla somma di:

a) vani principali e accessori diretti misurata come segue:

la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;

i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;

Nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;

- b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.
- c) I portici nella misura del 30%.
- d) I balconi nella misura del 30%.

Per la determinazione della consistenza delle dotazioni interne viene indicato il criterio di omogeneizzazione delle superfici previsto dal D.P.R. 138/98.

Le scale vengono conteggiate una volta solo al piano terra.

Si riporta di seguito una tabella con le superfici utilizzate per la valutazione; tali superfici vengono conteggiate tramite cad dalle planimetrie catastali riscontrate presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio della provincia di Lodi.

14. COSTI DA SOSTENERE PER COMMERCIALIZZARE IL BENE

14.1 DELINEAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE

Il fabbricato si presenta in pessime condizioni strutturali, manutentive ed impiantistiche; si osservano notevoli problemi di infiltrazioni d'acqua dalla copertura, che con l'incuria degli anni ha portato a un notevole degrado tutti gli ambienti ai piani superiori. Come già sopra indicato l'impiantistica (*elettrica, degli ascensori, del riscaldamento, ecc*) non è più a norma e molto degradata, e si notano, inoltre, i primi preavvisi di un cedimento strutturale di parte dell'edificio che allo stato di fatto permettono economicamente di riportare all'agibilità il fabbricato per renderlo idoneo a possibili fruitori. Come già indicato i costi renderebbero fuori mercato qualunque soluzione di ripristino. Quindi, per una vendita reale dell'edificio, occorre ipotizzare la sua demolizione in modo da ottenere una superficie edificatoria verso un nuovo fabbricato che si presti alle esigenze odierne del quartiere prettamente industriale, commerciale e/o di servizi.

La tabella sottostante, viene proposta in un ambito di calcolo i cui parametri sono stati presi dalle tabelle della regione Lombardia, ovvero mediando i dati del prezziario "*demolizioni*" del 2023. Anche gli oneri sulle fasi di smaltimenti ecc sono stati calcolati mediando i valori presenti nei prezziari regionali e nazionali.

I dati salienti su quanto demolire sono il frutto di uno studio oculato fatto prendendo a spunto "*misurazioni, e elementi di varia natura presi soprattutto da dati recuperati dai progetti depositati in Comune, comunque controllati con CAD sulle misurazioni fisiche fatte sul posto*"

Come si evince dai valori dello schema sottostante, il totale teorico calcolato è la media globalizzata di vari parametri tabellari. Per garantire un valore congruo a interessati all'acquisto, si definisce tale valore in un aumento d'obbligo arrotondato a € 400.000,00/.

➤ **Importi di demolizione**

Num. ordine	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE SOMMINISTRAZIONI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		Unitario	Totale
DEMOLIZIONI								
Nr. 1	1C.01.020.0020 Demolizione totale o parziale di edificio, anche pericolante, di tipo industriale, con mezzi meccanici adeguati alla mole delle strutture da demolire, compreso il carico ed il trasporto alle discariche autorizzate. HOTEL PIANO TERRA (AREA X ALTEZZA COMPRESO SOLETTA) HOTEL PIANO PRIMO SCALE A - C (COMPRESO SOLETTA) HOTEL PIANO PRIMO SCALA B (COMPRESO SOLETTA) HOTEL PIANO SECONDO SCALA A (COMPRESO SOLETTA) HOTEL PIANO SECONDO SCALA B (COMPRESO SOLETTA) HOTEL PIANO TERZO SCALA A (COMPRESO SOLETTA) HOTEL PIANO TERZO SCALA B (COMPRESO SOLETTA) BOX n. 3, MAGAZZINO E VANO TECNICO FONDAZIONI	1.684,00			3,50	5.894,00		
		800,00			3,50	2.800,00		
		400,00			3,50	1.400,00		
		520,00			3,50	1.820,00		
		390,00			3,50	1.365,00		
		520,00			3,50	1.820,00		
		390,00			3,50	1.365,00		
		360,00			2,90	1.044,00		
		1.924,00			2,00	3.848,00		
	Sommano m ³					21.356,00	11,04	235.770,24
Nr. 2	1C.01.060.0020.a Rimozione dell'orditura sottomanto. Compresi l'abbassamento ed il carico con qualsiasi mezzo, il trasporto delle macerie agli impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica; la cernita e l'accatastamento delle parti riutilizzabili. Esclusi gli oneri di smaltimento. Per sottomanto in: - piccola orditura sottotegole in listelli di abete MQ IN PIANTA	1.684,00				1.684,00		
	Sommano m ²					1.684,00	1,60	2.694,40
Nr. 3	1C.01.060.0020.b Rimozione dell'orditura sottomanto. Compresi l'abbassamento ed il carico con qualsiasi mezzo, il trasporto delle macerie agli impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica; la cernita e l'accatastamento delle parti riutilizzabili. Esclusi gli oneri di smaltimento. Per sottomanto in: - assito in tavole di abete accostate. MQ IN PIANTA	1.684,00				1.684,00		
	Sommano m ²					1.684,00	9,69	16.317,96
Nr. 4	1C.01.060.0040.b Rimozione totale della grossa orditura di tetto in legno costituita da puntoni, diagonali, dormienti, capriate. Comprese le opere provvisoriale e di protezione; l'abbassamento al piano di carico, la movimentazione con qualsiasi mezzo nell'ambito del cantiere; l'accatastamento del materiale riutilizzabile; il carico e trasporto del materiale di risulta agli impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Sono esclusi gli oneri di smaltimento. Valutazione a: - m ² di sup. coperta MQ IN PIANTA	1.684,00				1.684,00		
	Sommano m ²					1.684,00	9,17	15.442,28
ONERI DI DISCARICA								
Nr. 5	Oneri di discarica per smaltimento macerie smaltimento macerie demolizione si calcola un prezzo medio nazionale di 16,26 dato da un minimo di 7,50 per materiali non ferrosi a un massimo di 25,00 € CALCOLATO IL 30% DEL VOLUME TOTALE COMPRESO FONDAZIONE (21.000 MQ DI IMMOBILE)	6.300,00				6.300,00		
	Sommano mc.					6.300,00	16,26	102.438,00
L'importo totale è pari a Euro 372.662,88 (diconsi Euro trecentosettantadue mila seicentosessantadue/88)		TOTALE						372.662,88

15. STUDIO ESTIMATIVO SUL REALE VALORIE DI MERCATO

15.1 CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA VALUTAZIONE DI STIMA

15.1.1 UN RIFERIMENTO DI STIMA DI FORTE INTERESSE PER IL LAUS HOTEL

Da un'indagine peritale del mercato immobiliare in Lodi vecchio, si osserva dai database di ricerca, un bando di gara per l'alienazione di un immobile di proprietà di S.I.S.A (*Società Italiana Italiana Servizi*) S.r.l in cui si denota la cessione di un lotto situato in via Campania, a poca distanza del "LAUS HOTEL" oggetto di stima. Tale fabbricato, come si evince da PGT, si trova oltretutto ubicato nella medesima area industriale / commerciale del "LAUS HOTEL", ed è identificato al catasto terreni al fg 5 part. 582 del comune di Lodi Vecchio.



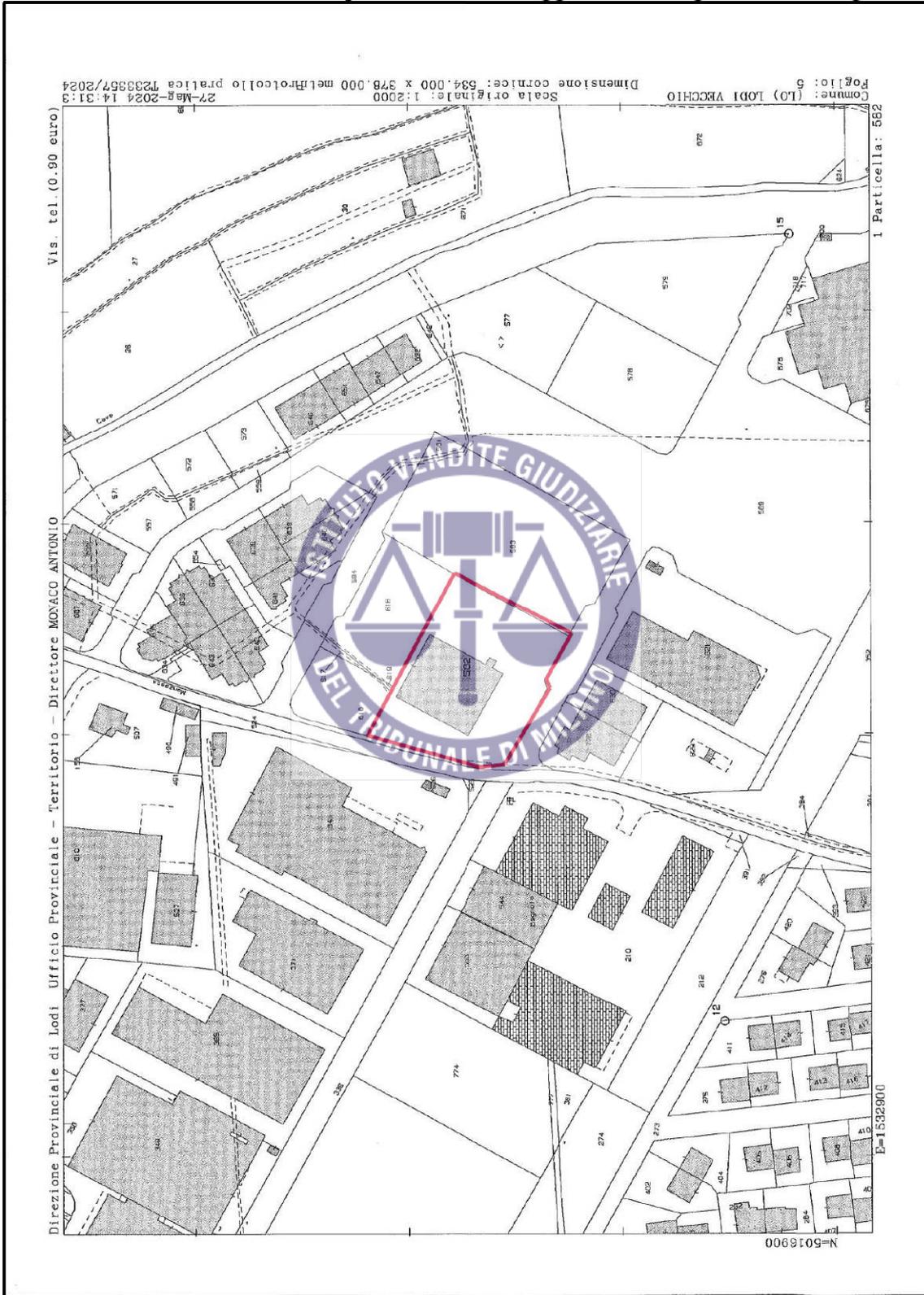
Dal bando di gara si denota una metratura dell'intero terreno di circa 4.997,00 mq con insistente un fabbricato a 1 piano fuori terra, a pianta quadrata utilizzato al momento per il ricovero di autobus con connessi impianti di distribuzione di gasolio e cisterne interrate occorrenti presumibilmente all'approvvigionamento di servizio per gli stessi.

Trattasi quindi di un immobile analogamente riconducibile a quei fabbricati cosiddetti "*Speciali*" poiché devono essere venduti assieme ai loro asset impiantistici. Questo fattore porta tale situazione ad avvicinare le due entità per analogia di metodo di calcolo nell'esecuzione di una stima, e questo:

- sia sotto l'aspetto della loro particolarità ben definita nel sub capitolo 2.1 dove va usata la medesima dinamica estimativa di ambito "Valutazione di Asset Speciali;
- e sia sotto l'aspetto della loro demolizione per il recupero del terreno su cui insistono che diventa, sotto varie somiglianze, un terreno "*riedificabile*", così come assodato da informazioni di merito avute dall'ufficio tecnico del Comune di Lodi

Vecchio, e dal Sindaco che nella fattispecie è molto interessato ad una ripresa del territorio dove i due fabbricati insistono.

Inoltre, proprio dall'estratto di PGT si osserva che l'area di tale impianto di riferimento ha le stesse caratteristiche di quelle del terreno oggetto della seguente due-diligence.



Estratto di mappa dell'immobile di riferimento

Di seguito la mappa di riferimento in cui si può evincere l'ubicazione delle due entità immobiliari che, in pratica, sono molto vicine territorialmente e soprattutto facilmente valutabili sull'entità dei terreni risultanti dopo la loro demolizione, che nella realtà sono molto simile come grandezza in mq. In alto cerchiato il LAUS HOTEL, in basso l'immobile preso a riferimento per analogia di un concepibile algoritmo estimativo.



Estratto dal P.R.G.

Dopo una verifica circostanziata di tale impianto è emerso che esso copre una superficie complessiva di mq. 4.997,00, praticamente pressoché identica a quella del LAUS HOTEL che risulta di mq. 5.225,00.

Dalla base d'asta indicata nel bando si evince un valore di vendita del lotto di 500.000,00 €.

Infine, da informazioni referenziate, e quindi valide sotto un aspetto di indagine estimativa, è stato possibile identificare che anche questo caso riflette un immobile che, per un reale recupero commerciale dell'area, *va demolito*.

Tuttavia, essendo di fatto un grande porticato di facile e veloce demolizione, la sua stima dei costi è stata analizzata dal responsabile della procedura di vendita in poco più di €. 100.000,00 €.

15.1.2 ANALISI COMPARATIVA DEI VALORI DI MERCATO SU TERRENI EDIFICABILI DEL TERRITORIO DI RIFERIMENTO

Per meglio comparare il valore indicato nel bando di gara sul terreno in vendita dopo la demolizione della sua parte immobiliare (*azione che a tutti gli effetti si appoggia immancabilmente sul valore del suo terreno recuperato e non sull'immobile*), e soprattutto per far emergere un giusto valore di riferimento che possa segnalare un corretto avvio di stima atto a valutare il terreno del LAUS HOTEL dopo la sua demolizione, si è fatta una indagine di mercato propedeutica e atta ad identificare, e contestualmente comparare, alcuni terreni industriali *con simili caratteristiche* presenti in varie proposte di vendita che si stanno svolgendo sui territori limitrofi.

Prezzo	Località	Area (m²)	Agente
€ 1.000.000	Terreno edificabile via delle Guardie, Casalmaiocco	8.554 m²	SOGIM
€ 210.000	Terreno edificabile via Filippo Turati 15, Polo Industriale, Codogno	2.000 m²	TECNOCASA
€ 320.000	Terreno edificabile Strada Statale 235, Centro, Crespiatica	4.000 m²	TECNOCASA
€ 300.000	Terreno edificabile viale Enrico Mattei, Castiglione d'Adda	3.850 m²	TECNOCASA

La tabella che segue riassume i dati della ricerca

RICERCA DEL VALORE DI MERCATO- TERRENI			
TERRENI EDIFICABILI	€	MQ	€/MQ
Via delle guardie CASALMAIOCCO	1.000.000,00	8.554,00	116,90
Via Turati CODONGO	210.000,00	2.000,00	105,00
Strada Statale CRESPIATICA	320.000,00	4.000,00	80,00
Enrico Mattei CASTIGLIONE D'ADDA	300.000,00	3.850,00	77,92
		Valore medio	94,96 €

Come si evince, la media dei valori riscontrati sui territori limitrofi si attesta ad € 95,00 ca., mentre si riscontra un dato importante dove, *in ragione di ambiti concreti di spazio*

edificabile e quindi di volumetrie più significative, vengono proposti valori di vendita che si attestano verso un **20% superiore al valore medio di mercato**.

15.1.3 IL VALORE DI UN TERRENO EDIFICABILE IN LODI VECCHIO

A questo punto non resta che riprendere il dato assodato sul bando del terreno di Lodi Vecchio per verificare se il suo valore è rispondente ai valori di mercato limitrofi.

La base d'asta per tale lotto parte da 500.000,00 €, e tenendo conto che il terreno misura mq. 4.997,00 ca. si conviene un valore di stima assodato di ca. € 100,00 al mq; quindi **un ragionevole valore compatibile con il mercato limitrofo**.

16. LA STIMA DELL'IMMOBILE LAUS HOTEL RIFERITA AL SUO TERRENO DOPO DEMOLIZIONI E BONIFICHE DI RITO

16.1 PRIMA STIMA DA VALORI DI MERCATO

Per quanto riguarda il terreno oggetto di stima, il suo valore di demolizione risulta di circa 372.000,00 €, poi arrotondato in eccesso a 400.000,00 € per sopperire a possibili variazioni di costo derivate da incognite originate da sorprese che si individuano solamente durante l'esecuzione dei lavori.

Osservando attentamente i due siti, emerge una sostanziale differenza di stato di fatto che determina una sostanziale variazione estimativa sul valore dei terreni di riferimento..

In effetti, pur avendo quasi gli stessi mq, il terreno del bando si pone con un costo di demolizione già convenuto di ca. 100.000,00 €, mentre la demolizione da attuare al LAUS HOTEL prevede una spesa di ca. 400.000,00 €. Quindi un rapporto di demolizione del costruito di 1 a 4 derivato principalmente dalla enorme differenza volumetrica dei due siti.

Quanto appena indicato, porta alla considerazione che nel caso del LAUS HOTEL esiste in realtà una **volumetria da abbattere molto più cospicua e rilevante rispetto a quella del bando**, che, **secondo le notificazioni recepite dal Comune di Lodi Vecchio e dal suo Sindaco in carica**, consentirebbe ad una utenza interessata di poter proporre su tale terreno un progetto con una **capacità edificatoria nettamente superiore**.

In un ambito estimativo, questa probabilità non può essere disattesa, in quanto trattasi di una occasione preziosa per un eventuale acquirente interessato allo sfruttamento massimo di un terreno che, commercialmente, insiste in una zona molto vivace all'interno di un grande sito industriale, commerciale e di servizi. Quindi un valore aggiunto importante, anche sotto l'aspetto di una valorizzazione in ambito di stima.

Pertanto,

partendo dal valore di mercato di 100,00 €/mq su terreni edificabili che insistono nell'area industriale di Lodi Vecchio, si ritiene opportuno, per le ragioni sopraccitate, aumentare il valore del terreno del LAUS HOTEL di un 20%, portandolo a 120 €/mq.

Quindi un primo valore di stima del terreno edificabile risulta di € 624.000,00:

Dati del Terreno al suo Recupero	
mq terreno	5.225,00 mq
Prezzo terreno stimato	120,00 €/mq
Valore di prima Stima	5.225,00 mq x 120 €/mq = 624.000,00 €

16.2 STIMA DUE-DILIGENCE

Dalla stima di mercato del terreno si detrae il valore della demolizione dell'immobile.

STIMA DUE-DILIGENCE DOPO LA DEMOLIZIONE DELL'IMMOBILE	
Valore di mercato del terreno edificabile dopo demolizione	+ 624.000,00 €
Costi delle demolizioni e bonifiche da sostenere	- 400.000,00 €
Valore di Stima LAUS HOTEL per una vendita concorsuale	224.000,00 €

17. CONSIDERAZIONI SULLA VENDIBILITÀ DELL'IMMOBILE

La stima due-diligence sopra indicata, è sicuramente un processo valutativo dettato da logiche di mercato *vere e circostanziate*.

Nel caso di specie, va però affrontata anche la variabile che si annida nell'ambito della imperscrutabilità commerciale di questo caso, dove l'investimento può risultare logico sui valori, ma dove il progetto costruttivo implica la messa in campo di varie difficoltà maggiori rispetto all'edificazione di un immobile su un terreno già pronto all'uso. La difficoltà nella vendita risiede quindi nel trovare soggetti interessati a compiere un percorso più complesso.

Da sondaggi di mercato eseguiti sul posto, risulta che nell'area circostante sia presente una volontà imprenditoriale attenta a tale contesto immobiliare, spinta anche dal desiderio del Comune di agevolare imprenditori che in tale territorio potrebbero portare nuovi valori aggiunti per la comunità locale. La considerazione della procedura in tal caso deve essere portata al suo massimo livello di *attenzione*, magari valutando la possibilità di sollecitare il territorio circostante con richieste pubbliche di "*manifestazioni di interesse*".

18. NOTA DEL PERITO

I pareri di stima espressi in questa due-diligence sono il risultato di un insieme di fattori riflessivi, rilevati e poi ampiamente soppesati durante lo svolgimento del percorso peritale, e quindi evidenziabili come "pareri di stima prudenziali in ambito cautelativo". Inoltre, va asserito che trattasi di pareri attendibili al momento presente, poiché da sempre l'ambito immobiliare è soggetto a variazioni di valore per l'usura del tempo, per l'invecchiamento delle strutture, e/o per l'evoluzione tecnologica, economica e legislativa in continuo adeguamento.

Nella certezza di aver espletato correttamente l'incarico ricevuto dalla curatela e approvato dal GD, rassegno la presente due-diligence, e mi metto a disposizione degli aventi diritto per eventuali chiarimenti.

Benna, 21/11/2024

Il Perito Antonio Bombelli (***)

*(***) Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

Allegati:

- ✓ Documenti catastali e atti comunali così come reperiti
- ✓ Documentazioni citate nella relazione provenienti dall'uff. Tecnico del Comune e dal Sindaco;
- ✓ Documento relazione dell'Ing. Arch. Generoso De Rienzo.